

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU
VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2018**

MỤC LỤC

| <u>NỘI DUNG</u> | <u>TRANG</u> |
|---|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 1 - 2 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 3 - 4 |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT | 5 - 6 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 7 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT | 8 - 9 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT | 10 - 57 |

VINA
CONEX
CORP.

Số: 656 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam và các công ty con (gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 18 tháng 3 năm 2019, từ trang 5 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

100
TY
HUI
TTE
IAM
TP.V

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Các vấn đề cần nhấn mạnh

- Như trình bày tại Thuyết minh số 44 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Thông báo số 132/TB-VPCP ngày 16 tháng 6 năm 2016 của Văn phòng Chính phủ nêu "ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Trương Hòa Bình tại cuộc họp xử lý sau thanh tra việc cổ phần hóa Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam" có đề cập một số vấn đề đã được nêu trong báo cáo của Thanh tra Chính phủ. Kết luận về các vấn đề này làm Tổng Công ty phát sinh một khoản công nợ chưa xác định được giá trị một cách đáng tin cậy liên quan đến tiền sử dụng đất đối với diện tích các nhà nổi của Tổng Công ty xây trên đất lưu không tại Khu đô thị mới Trung Hòa - Nhân Chính cũng như việc hỗ trợ phúc lợi phù hợp cho cộng đồng dân cư sống ở khu vực này. Đến ngày lập báo cáo này, Tổng Công ty đang tiếp tục làm việc, giải trình với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc thực hiện ý kiến kết luận nêu trên.
- Như trình bày tại Thuyết minh số 01 và Thuyết minh số 46 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, một số công ty con của Tổng Công ty đã trình bày lại số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, vì vậy một số số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được Tổng Công ty trình bày lại theo các quy định kế toán hiện hành cho phù hợp với số liệu năm nay.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với Báo cáo kiểm toán đề ngày 28 tháng 3 năm 2018 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần và các vấn đề cần nhấn mạnh liên quan đến (1) quyết định về việc tạm dừng triển khai một phần Dự án Khu đô thị - Du lịch Cát Giá, Cát Bà, (2) kết quả thanh tra việc cổ phần hóa của Tổng Công ty và (3) điều chỉnh hồi tố số liệu 2016.



Đặng Chí Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0030-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 19 tháng 3 năm 2019

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Vũ Mạnh Hùng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2737-2018-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

| TÀI SẢN | | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Đơn vị: VND Số đầu năm (Trình bày lại) |
|-------------|--|------------|-------------|---------------------------|--|
| A. | TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 12.369.784.640.032 | 13.052.589.004.295 |
| I. | Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4 | 1.353.547.190.840 | 2.248.782.287.813 |
| 1. | Tiền | 111 | | 689.020.489.402 | 1.063.852.659.082 |
| 2. | Các khoản tương đương tiền | 112 | | 664.526.701.438 | 1.184.929.628.731 |
| II. | Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 1.590.581.807.984 | 1.203.564.790.776 |
| 1. | Chứng khoán kinh doanh | 121 | | 266.061.423 | 266.061.423 |
| 2. | Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | (215.613.392) | (211.137.430) |
| 3. | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 5 | 1.590.531.359.953 | 1.203.509.866.783 |
| III. | Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 5.845.863.982.394 | 5.657.428.580.975 |
| 1. | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 6 | 4.246.991.713.138 | 4.238.593.610.758 |
| 2. | Trà trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 7 | 481.735.512.655 | 536.441.921.585 |
| 3. | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 8 | 569.336.133.182 | 499.311.037.149 |
| 4. | Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 9 | 999.061.497.325 | 799.618.750.141 |
| 5. | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 10 | (452.083.467.372) | (417.411.373.822) |
| 6. | Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | 822.593.466 | 874.635.164 |
| IV. | Hàng tồn kho | 140 | 11 | 3.435.007.408.152 | 3.782.807.793.946 |
| 1. | Hàng tồn kho | 141 | | 3.487.288.675.040 | 3.793.288.664.525 |
| 2. | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (52.281.266.888) | (10.480.870.579) |
| V. | Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 144.784.250.662 | 160.005.550.785 |
| 1. | Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 12 | 9.216.260.447 | 7.517.206.744 |
| 2. | Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 33.500.213.513 | 57.486.446.395 |
| 3. | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 13 | 48.241.678.557 | 37.050.136.020 |
| 4. | Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | 53.826.098.145 | 57.951.761.626 |
| B. | TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 7.715.402.255.455 | 8.566.692.679.534 |
| I. | Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 895.587.332.870 | 1.321.576.981.965 |
| 1. | Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | 6 | 30.346.722.624 | 33.561.442.179 |
| 2. | Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | 8 | 833.400.000.000 | 1.263.357.390.178 |
| 3. | Phải thu dài hạn khác | 216 | 9 | 32.922.615.157 | 25.857.634.019 |
| 4. | Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | 10 | (1.082.004.911) | (1.199.484.411) |
| II. | Tài sản cố định | 220 | | 2.671.676.800.229 | 2.785.127.701.385 |
| 1. | Tài sản cố định hữu hình | 221 | 14 | 2.608.139.574.177 | 2.639.189.380.261 |
| | - Nguyên giá | 222 | | 4.272.790.557.472 | 4.152.500.932.799 |
| | - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (1.664.650.983.295) | (1.513.311.552.538) |
| 2. | Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | 15 | 32.331.792.758 | 34.744.102.264 |
| | - Nguyên giá | 225 | | 88.605.785.544 | 88.605.785.544 |
| | - Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | (56.273.992.786) | (53.861.683.280) |
| 3. | Tài sản cố định vô hình | 227 | 16 | 31.205.433.294 | 111.194.218.860 |
| | - Nguyên giá | 228 | | 45.630.566.165 | 130.418.190.165 |
| | - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (14.425.132.871) | (19.223.971.305) |
| III. | Bất động sản đầu tư | 230 | 17 | 1.005.760.406.173 | 1.061.206.193.468 |
| | - Nguyên giá | 231 | | 1.598.936.383.924 | 1.601.450.117.043 |
| | - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (593.175.977.751) | (540.243.923.575) |
| IV. | Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 1.587.562.551.052 | 1.434.991.242.670 |
| 1. | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | 18 | 599.166.865.883 | 604.088.518.830 |
| 2. | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 19 | 988.395.685.169 | 830.902.723.840 |
| V. | Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 5 | 769.274.201.442 | 1.155.027.054.682 |
| 1. | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 634.731.087.791 | 585.266.732.324 |
| 2. | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 198.250.335.600 | 229.800.134.755 |
| 3. | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (63.707.221.949) | (55.039.812.397) |
| 4. | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | 395.000.000.000 |
| VI. | Tài sản dài hạn khác | 260 | | 741.237.384.957 | 759.865.277.871 |
| 1. | Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 12 | 691.192.124.042 | 711.712.750.812 |
| 2. | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | 20 | 49.414.463.961 | 47.521.730.105 |
| 3. | Tài sản dài hạn khác | 268 | | 630.796.954 | 630.796.954 |
| VII. | Lợi thế thương mại | 269 | 21 | 44.303.578.732 | 48.898.227.493 |
| | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 20.085.186.895.487 | 21.619.281.683.829 |
| | (270=100+200) | | | | |

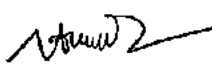
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số đầu năm | |
|---|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | Số cuối năm | (Trình bày lại) |
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 12.085.720.931.108 | 13.783.076.034.224 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 9.055.277.814.275 | 10.447.203.707.560 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 22 | 2.925.345.402.796 | 2.746.349.893.930 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 23 | 1.669.927.384.463 | 1.874.048.149.807 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 13 | 392.221.857.795 | 599.846.444.428 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 183.695.660.418 | 213.530.850.472 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 24 | 776.238.606.594 | 965.096.343.192 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 25 | 59.509.478.411 | 76.859.068.494 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 26 | 901.153.466.660 | 1.341.305.300.338 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 27 | 2.105.493.577.378 | 2.449.922.551.377 |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | 28 | 21.471.858.271 | 151.704.546.478 |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 20.220.521.489 | 28.540.559.044 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 3.030.443.116.833 | 3.335.872.326.664 |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | 281.958.000 |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | 150.769.618.860 |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | 24 | 97.767.428.751 | 93.253.303.264 |
| 4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | 25 | 1.401.394.206.480 | 1.467.374.628.129 |
| 5. Phải trả dài hạn khác | 337 | 26 | 4.667.658.745 | 3.220.606.810 |
| 6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 27 | 1.475.692.048.116 | 1.586.408.138.176 |
| 7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | 175.952.322 | 193.041.762 |
| 8. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | 28 | 50.745.822.419 | 34.371.031.663 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | 29 | 7.999.465.964.379 | 7.836.205.649.605 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | | 7.892.261.258.950 | 7.729.344.750.912 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 4.417.106.730.000 | 4.417.106.730.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 355.104.902.000 | 355.262.038.872 |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | 52.104.091.900 | 7.047.917.556 |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 941.768.249.316 | 510.753.513.542 |
| 5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | 3.242.816.600 | 3.636.979.323 |
| 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 857.878.516.469 | 1.087.850.623.015 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | 365.985.931.341 | 99.682.040.120 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay | 421b | | 491.892.585.128 | 988.168.582.895 |
| 7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 1.265.055.952.665 | 1.347.686.948.604 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | 107.204.705.429 | 106.860.898.693 |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | 107.204.705.429 | 106.860.898.693 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 20.085.086.865.487 | 21.619.281.683.829 |


 Nguyễn Lê Thu Hiền
 Người lập biểu


 Đặng Thanh Huân
 Kế toán trưởng




 Nguyễn Xuân Đông
 Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm trước | |
|---|-----------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| | | | Năm nay | (Trình bày lại) |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 32 | 9.731.057.321.539 | 10.852.411.943.486 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | 60.447.106 | 283.796.223 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02) | 10 | | 9.730.996.874.433 | 10.852.128.147.263 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 33 | 8.520.970.724.397 | 9.083.833.164.746 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11) | 20 | | 1.210.026.150.036 | 1.768.294.982.517 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 35 | 259.460.496.178 | 1.015.000.394.709 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 36 | 293.649.064.732 | 305.981.144.505 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 273.501.507.239 | 285.076.948.138 |
| 8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | | 89.536.877.208 | 96.607.284.833 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | 37 | 75.571.151.557 | 99.649.288.224 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 37 | 445.120.856.701 | 533.216.132.611 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22) + 24-(25+26)) | 30 | | 744.682.450.432 | 1.941.056.096.719 |
| 12. Thu nhập khác | 31 | 38 | 93.710.870.577 | 82.371.292.491 |
| 13. Chi phí khác | 32 | 39 | 43.346.384.542 | 71.564.914.480 |
| 14. Lợi nhuận khác (40=31-32) | 40 | | 50.364.486.035 | 10.806.378.011 |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | 795.046.936.467 | 1.951.862.474.730 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 40 | 154.874.082.003 | 292.309.218.611 |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | 1.188.651.263 | 30.140.176.075 |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52) | 60 | | 638.984.203.201 | 1.629.413.080.044 |
| 18.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ | 61 | | 492.457.529.619 | 1.341.537.121.295 |
| 18.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát | 62 | | 146.526.673.582 | 287.875.958.749 |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 41 | 115 | 2.876 |

Nguyễn Lê Thu Hiền
 Người lập biểu

Đặng Thanh Huân
 Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Đông
 Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Năm nay | Năm trước (Trình bày lại) |
|---|-------|---------------------|------------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | 795.046.936.467 | 1.951.862.474.730 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | |
| Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | 258.896.629.751 | 361.685.679.073 |
| Các khoản dự phòng | 03 | (22.714.089.889) | 46.472.709.560 |
| (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | (25.699.897.993) | 3.482.927.050 |
| Lãi từ hoạt động đầu tư | 05 | (328.172.499.209) | (1.143.871.135.564) |
| Chi phí lãi vay | 06 | 273.501.507.239 | 285.076.948.138 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 950.858.586.366 | 1.504.709.602.987 |
| Tăng các khoản phải thu | 09 | (50.018.392.400) | (282.391.521.711) |
| Giảm hàng tồn kho | 10 | 344.002.738.531 | 245.520.070.604 |
| Giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | (624.171.699.216) | (736.168.742.373) |
| Giảm chi phí trả trước | 12 | 18.821.573.067 | 96.476.916.203 |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | (294.530.088.058) | (299.199.059.156) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (297.074.686.345) | (117.450.360.103) |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | 10.193.145.796 | 6.209.503.233 |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | (108.163.621.796) | (94.566.883.795) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | (50.082.444.055) | 323.139.525.889 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | (318.333.608.505) | (541.019.478.380) |
| 2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | 15.294.149.545 | 127.403.340.198 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (1.529.524.748.418) | (1.499.441.692.184) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 1.884.292.716.146 | 1.638.910.502.792 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | (26.619.600.000) | (3.187) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác | 26 | 15.680.000.000 | 72.250.572.931 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 203.104.863.457 | 152.900.980.805 |
| 8. Khoản tiền thuần thu được từ việc bán công ty con | | - | 1.064.990.533.443 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | 243.893.772.225 | 1.015.994.756.418 |

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Năm nay | Năm trước (Trình bày lại) |
|--|-----------|----------------------------|------------------------------|
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | 48.591.000.000 | 72.223.249.680 |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | - | (1.105.500.000) |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | 5.020.917.462.152 | 5.349.747.792.057 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (5.433.084.460.202) | (5.617.947.126.044) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | (2.912.815.400) | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | (722.169.855.330) | (471.340.120.487) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i> | 40 | (1.088.658.668.780) | (668.421.704.794) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40) | 50 | (894.847.340.610) | 670.712.577.513 |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 2.248.782.287.813 | 1.577.758.690.677 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | (387.756.363) | 311.019.623 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61) | 70 | 1.353.547.190.840 | 2.248.782.287.813 |


 Nguyễn Lê Thu Hiền
 Người lập biểu


 Đặng Thanh Huân
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Xuân Đông
 Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (gọi tắt là "Tổng Công ty"), trước đây là Tổng Công ty Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 992/BXD-TCLĐ ngày 20 tháng 11 năm 1995 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Ngày 18 tháng 3 năm 2005, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 56/2005/QĐ-TTg về việc phê duyệt Đề án thí điểm cổ phần hóa Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam. Hoạt động của Tổng Công ty dưới hình thức Tổng Công ty cổ phần đã được đăng ký lại với Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103014768 ngày 01 tháng 12 năm 2006, sửa đổi lần thứ 9 ngày 14 tháng 12 năm 2018. Tổng Công ty có mã số doanh nghiệp là 0100105616.

Từ ngày 24 tháng 11 năm 2018 đến ngày 07 tháng 12 năm 2018, cổ đông đại diện phần vốn của Nhà nước tại Tổng Công ty là Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước – Công ty TNHH đã thoái toàn bộ vốn nắm giữ tại Tổng Công ty (tương đương 57,71% vốn điều lệ) cho Công ty TNHH An Quý Hưng. Do đó, từ ngày 07 tháng 12 năm 2018, Tổng Công ty không còn là công ty có cổ phần có vốn góp chi phối của Nhà nước và Công ty mẹ của Tổng Công ty là Công ty TNHH An Quý Hưng.

Trụ sở chính của Tổng Công ty đặt tại Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Cổ phiếu của Tổng Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hà Nội với mã chứng khoán là VCG.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 6.845 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 7.976 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, các công trình thủy điện, nhiệt điện, phong điện, điện nguyên tử, đường dây và trạm biến thế 500KV;
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội, khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, công trình ngầm, các công trình văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí, công trình du lịch, khách sạn và các loại công trình công cộng khác;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- Sản xuất kinh doanh điện thương phẩm;
- Khai thác sản xuất kinh doanh nước sạch, các sản phẩm phục vụ cho xử lý nước thải, chất thải, bảo vệ môi trường;
- Khai thác, sản xuất, chế biến, kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu xây dựng bao gồm đá, cát, sỏi, gạch, ngói, xi măng, kính, tấm hợp, nhựa đường, các loại cấu kiện bê tông, đá nhân tạo và các loại vật liệu xây dựng khác;
- Khai thác, chế biến khoáng sản (trừ các loại khoáng sản nhà nước cấm);
- Đầu tư kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, siêu thị và các loại hình du lịch (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, quán bar, vũ trường);
- Quản lý và vận hành các trung tâm thương mại, siêu thị, các khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất;

- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, phương tiện vận tải, xe gắn máy, hàng tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông lâm thủy sản;
- Kinh doanh dịch vụ giao nhận vận chuyển hàng hóa các loại cầu kiện siêu trường, siêu trọng;
- Kinh doanh dịch vụ mua bán rượu, bia, thuốc lá;
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống, nước giải khát, bánh kẹo, hàng công nghệ phẩm, mỹ phẩm và quà lưu niệm (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, quán bar, vũ trường);
- Đại lý bán lẻ xăng dầu;
- Hoạt động xuất khẩu lao động;
- Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, thiết kế quy hoạch đô thị;
- Thiết kế hạ tầng cấp thoát nước đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
- Thiết kế cấp thoát nước đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình xử lý chất thải rắn;
- Khảo sát trắc địa công trình;
- Thiết kế hạ tầng giao thông, san nền, thoát nước công trình xây dựng;
- Thiết kế điện công trình dân dụng, công nghiệp; tư vấn đầu tư và xây dựng (chỉ thiết kế trong phạm vi các thiết kế đã đăng ký kinh doanh);
- Lập và thẩm định dự án đầu tư;
- Tư vấn đấu thầu và quản lý dự án;
- Tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa;
- Đầu tư góp vốn thành lập mới các công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn;
- Đầu tư góp vốn vào các công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn đang hoạt động;
- Đầu tư kinh doanh cổ phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu và các loại chứng chỉ có giá; đầu tư thành lập các doanh nghiệp liên doanh có 100% vốn của Tổng Công ty cổ phần hoạt động tại nước ngoài;
- Nhận thầu xây lắp các loại hình công trình tại nước ngoài;
- Thực hiện các dịch vụ cung cấp, lắp đặt, sửa chữa, bảo hành điều hòa không khí, điện lạnh, thiết bị phòng chống cháy nổ, thang máy;
- Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa;
- Dệt may công nghiệp;
- Dịch vụ mua bán và chế biến hàng nông lâm sản (trừ các loại gỗ Nhà nước cấm);
- Trồng, chăm sóc, tu bổ, bảo quản rừng, trồng cây công nghiệp, chăn nuôi gia súc, gia cầm;
- Khai thác và sản xuất kinh doanh nước uống tinh khiết;
- Kinh doanh khai thác cầu cảng, bốc xếp hàng hóa thủy, bộ và cho thuê kho bãi;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, đường sông và đường biển; và
- Tổ chức các hoạt động giáo dục, đào tạo từ bậc mầm non đến bậc trung học phổ thông, giáo dục đào tạo hướng nghiệp, đào tạo ngoại ngữ và tư vấn du học (Doanh nghiệp chỉ được hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép).

Hoạt động chính của Tổng Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, tư vấn đầu tư - thiết kế - khảo sát quy hoạch, kinh doanh xuất nhập khẩu thiết bị, vật tư phục vụ ngành xây dựng và các ngành kinh tế khác.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tổng Công ty có 10 đơn vị trực thuộc bao gồm:

1. Ban Quản lý các Dự án đầu tư Hòa Lạc;
2. Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng mở rộng Đường Láng Hòa Lạc;
3. Ban Điều hành Dự án Xây dựng Hồ chứa nước Cửa Đạt;
4. Trường Trung cấp Xây dựng Thanh Hóa;
5. Trường Trung cấp nghề Kỹ thuật Xây dựng và Nghiệp vụ;
6. Trường Mầm non Dân lập Lý Thái Tổ 2;
7. Trường Tiểu học Dân lập Lý Thái Tổ;
8. Trường Trung học Dân lập Lý Thái Tổ;
9. Ban Điều hành thi công giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh; và
10. Ban Điều hành Dự án xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ theo Quyết định số 0328/2018/QĐ-HĐQT ngày 01 tháng 10 năm 2018, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã quyết định giải thể Ban điều hành Tổ hợp dự án Thủy điện Buôn Tua Srah. Tất cả số liệu tài chính theo Báo cáo tài chính đến ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Ban điều hành Tổ hợp dự án Thủy điện Buôn Tua Srah đã được bàn giao cho Ban Tài chính - Kế hoạch Tổng Công ty căn cứ theo Biên bản bàn giao công nợ số 2038A/2018/BB-TCKH ngày 30 tháng 11 năm 2018 giữa hai bên.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tổng Công ty có 25 công ty con trực tiếp, 02 công ty con gián tiếp, 07 công ty liên kết và 01 công ty liên doanh. Thông tin khái quát về các công ty con, công ty liên doanh và liên kết của Tổng Công ty như sau:

| Tên công ty con | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu | Hoạt động chính |
|--|----------------------------|-----------------------|------------------|---|
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 | Hà Nội | 55,14 | 55,14 | Thi công xây lắp |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 (*) | Hà Nội | 36,00 | 36,00 | Thi công xây lắp |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 4 | Hà Nội | 100,00 | 100,00 | Thi công xây lắp |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 (*) | Hà Nội | 36,00 | 36,00 | Thi công xây lắp |
| Công ty Cổ phần Vinaconex Đà Nẵng | Đà Nẵng | 73,59 | 73,59 | Thi công xây lắp |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (*) | Hà Nội | 36,00 | 36,00 | Thi công xây lắp |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaconex 16 | Nghệ An | 51,93 | 51,93 | Thi công xây lắp |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 | Khánh Hòa | 82,09 | 82,09 | Thi công xây lắp |
| Công ty Cổ phần Vinaconex 25 | Quảng Nam | 51,00 | 51,00 | Thi công xây lắp |
| Công ty Cổ phần Vinaconex 27 | Đồng Tháp | 57,33 | 86,55 | Thi công xây lắp |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 | Lào Cai | 73,24 | 73,24 | Đầu tư phát triển năng lượng |
| Công ty Cổ phần VIMECO | Hà Nội | 51,41 | 51,41 | Thi công xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản |
| Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn | Tp.Hồ Chí Minh | 76,25 | 77,15 | Thi công xây lắp |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex | Hà Nội | 51,00 | 51,00 | Tư vấn thiết kế |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng | Đắk Lắk | 56,90 | 56,90 | Thi công xây lắp |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam | Hà Nội | 75,00 | 75,00 | Cung cấp dịch vụ vệ sinh nhà cửa và các công trình khác |
| Công ty Cổ phần VIWACO | Hà Nội | 51,00 | 51,00 | Kinh doanh nước sạch |
| Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Thương mại Việt Nam | Hà Nội | 51,00 | 52,33 | Kinh doanh siêu thị |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex | Hà Nội | 53,56 | 53,56 | Đầu tư kinh doanh bất động sản |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex | Hà Nội | 70,00 | 70,00 | Thi công xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản |
| Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex | Hà Nội | 55,00 | 55,00 | Quản lý vận hành Trung tâm Thương mại |
| Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất | Quảng Ngãi | 95,51 | 96,02 | Sản xuất và kinh doanh nước sạch |
| Công ty Cổ phần Vận tải Vinaconex | Hà Nội | 59,12 | 59,12 | Kinh doanh vận tải |
| Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng | Hà Nội | 100,00 | 100,00 | Thi công xây lắp |
| Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư (**) | Hà Nội | 100,00 | 100,00 | Đầu tư kinh doanh bất động sản |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex (**) | Hà Nội | 99,99 | 99,99 | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| Công ty TNHH Thủy tinh Bohemia Hà Nội (**) | Hà Nội | 100,00 | 100,00 | Thương mại - dịch vụ |

(*) Mặc dù Tổng Công ty không sở hữu hơn 50% vốn góp của Công ty Cổ phần Xây dựng số 2, Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 và Công ty Cổ phần Xây dựng số 12, nhưng Tổng Công ty vẫn được quyền bổ nhiệm và miễn nhiệm phần lớn các thành viên Ban Giám đốc điều hành hoạt động của các công ty con này. Theo đó, Công ty Cổ phần Xây dựng số 2, Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 và Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 vẫn thuộc sự kiểm soát của Tổng Công ty, và báo cáo tài chính của các công ty này vẫn được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty.

(**) Ngày 15 tháng 5 năm 2018, Tổng Công ty đã hoàn thành việc chuyển giao toàn bộ phần vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex và Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội để góp vốn điều lệ cho Công ty TNHH MTV Vinaconex Đầu tư - Công ty con của Tổng Công ty. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex và Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội là công ty con gián tiếp của Tổng Công ty.

| Tên công ty liên doanh, liên kết | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu | Hoạt động chính |
|---|----------------------------|-----------------------|------------------|--|
| Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh | Hà Nội | 50,00 | 50,00 | Đầu tư kinh doanh bất động sản |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex | Hà Nội | 28,02 | 28,02 | Đầu tư phát triển năng lượng |
| Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex | Hà Nội | 44,20 | 48,53 | Cung ứng nhân lực |
| Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phà | Quảng Ninh | 30,00 | 30,00 | Sản xuất xi măng |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 | Hải Dương | 30,36 | 30,36 | Thi công xây lắp |
| Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex | Hà Nội | 35,39 | 35,39 | Sản xuất ống sợi thủy tinh |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang | Bắc Ninh | 21,00 | 21,00 | Quản lý dự án BOT cao tốc Hà Nội - Bắc Giang |
| Công ty Cổ phần Vipaco | Hà Nội | 21,25 | 38,96 | Sản xuất bao bì |

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác. Một số số liệu năm trước đã được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu năm nay như trình bày tại Thuyết minh số 46.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Tổng Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Tổng Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Tổng Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Tổng Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Tổng Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Tổng Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Tổng Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

HA/S/HA/E/HA

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thoả thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Tổng Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thoả thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Tổng Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Bất kỳ lợi thế kinh doanh nào có được từ việc mua lại phần góp vốn của Tổng Công ty tại đơn vị góp vốn liên doanh đồng kiểm soát được kế toán phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty liên quan đến lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tổng Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm. Định kỳ, Tổng Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Tổng Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Tổng Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các năm tài chính tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Tổng Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tổng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

Dự phòng giảm giá đầu tư được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Tổng Công ty và các công ty con sử dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tổng Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Tổng Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

| | <u>Số năm</u> |
|------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 5 - 30 |
| Máy móc và thiết bị | 2 - 6 |
| Thiết bị văn phòng | 4 - 10 |
| Phương tiện vận tải | 4 - 7 |
| Tài sản cố định khác | 2 - 4 |

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Tổng Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Tổng Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Tổng Công ty về chi phí đi vay (xem trình bày dưới đây).

18/01/2018

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Tổng Công ty hoặc trên thời gian đi thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

| | <u>Số năm</u> |
|--|---------------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 8 - 30 |
| Máy móc và thiết bị | 3 - 10 |
| Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn | 5 - 20 |

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Quyền sử dụng đất không có thời hạn không được trích khấu hao.

Phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng hữu ích từ 3 đến 8 năm.

Tài sản cố định vô hình khác thể hiện giá trị quyền khai thác mỏ đá tại Phú Mãn, Quốc Oai, Hà Nội và tài sản cố định vô hình khác. Các tài sản vô hình này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian khai thác mỏ đá trong vòng 5 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

| | <u>Số năm</u> |
|--------------------------|---------------|
| Quyền sử dụng đất | 25 |
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 10 - 47 |

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng các tài sản dài hạn đã chuyển nhượng cho các khách hàng, chi phí thuê đất và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí đầu tư xây dựng các tài sản dài hạn đã chuyển nhượng cho các khách hàng được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hoạt động còn lại của dự án "Đầu tư xây dựng Trung tâm Thương mại Chợ Mơ" và phù hợp với thời gian phân bổ các khoản doanh thu chưa thực hiện đối với các khách hàng này.

Chi phí thuê đất thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Chi phí thuê đất được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, chi phí bảo hiểm và chi phí khác và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tổng Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Tổng Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Tổng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Tổng Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản Tổng Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tổng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Tổng Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Tổng Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tổng Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện. Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Tổng Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Tiền mặt | 10.011.036.966 | 29.921.792.560 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 679.009.452.436 | 1.033.930.866.522 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 664.526.701.438 | 1.184.929.628.731 |
| | 1.353.547.190.840 | 2.248.782.287.813 |

(*) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,6%/năm đến 5,5%/năm.

Như trình bày tại Thuyết minh số 27, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, một số khoản tiền gửi của các công ty con với tổng giá trị khoảng 43 tỷ VND (31 tháng 12 năm 2017: khoảng 80 tỷ VND) đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của các đơn vị.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| | VND | VND | VND | VND |
| a1. Ngắn hạn | | | | |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 1.590.531.359.953 | 1.590.531.359.953 | 1.203.509.866.783 | 1.203.509.866.783 |
| a2. Dài hạn | | | | |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | - | - | 395.000.000.000 | 395.000.000.000 |

Như trình bày tại Thuyết minh số 27, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, một số khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo của Tổng Công ty và các công ty con với tổng giá trị khoảng 381 tỷ VND (31 tháng 12 năm 2017: khoảng 122 tỷ VND) đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của các đơn vị.

b. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

| | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | |
|---|--------------------------|---|------------------------|--------------------------|---|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu | Giá trị hợp lý |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết | | | | | | |
| Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (ii) | 340.269.000.000 | - | - | 340.269.000.000 | - | - |
| Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả (ii) | 600.000.000.000 | 253.359.258.158 | - | 600.000.000.000 | 229.916.449.298 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex (i) | 137.534.600.000 | 217.852.609.421 | 455.239.526.000 | 110.915.000.000 | 196.392.913.740 | 288.379.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (ii) | 104.227.700.000 | 119.240.297.009 | - | 104.227.700.000 | 113.968.730.035 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 (i) | 40.833.913.053 | - | 765.000.000 | 40.833.913.053 | - | 765.000.000 |
| Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex (i) | 13.260.000.000 | 31.724.531.088 | 21.216.000.000 | 13.260.000.000 | 32.264.890.316 | 24.133.200.000 |
| Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex (ii) | 13.184.836.000 | 12.554.392.115 | - | 13.184.836.000 | 12.723.748.935 | - |
| Công ty Cổ phần Vipaco (ii) | 5.312.500.000 | - | - | 5.312.500.000 | - | - |
| | 1.254.622.549.053 | 634.731.087.791 | 477.220.526.000 | 1.228.002.949.053 | 585.266.732.324 | 313.277.200.000 |

| | Số cuối kỳ | | | Số đầu kỳ | | |
|---|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư vào đơn vị khác | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh (i) | 52.466.753.930 | - | 57.188.761.784 | 52.466.753.930 | 11.680.433.958 | 40.786.319.972 |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam (ii) | 40.000.000.000 | 40.000.000.000 | | 40.000.000.000 | 19.425.647.311 | |
| Công ty Cổ phần Vina - Sanwa (ii) | 25.005.670.788 | 571.899.390 | | 25.005.670.788 | - | |
| Công ty Cổ phần EVN Quốc tế (ii) | 24.000.000.000 | - | | 24.000.000.000 | - | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực Hà Nội (ii) | 17.663.275.000 | - | | 17.663.275.000 | - | |
| Công ty Cổ phần Xi măng Yên Bình (ii) | 11.948.000.000 | 5.670.892.559 | | 11.948.000.000 | 6.529.301.128 | |
| Các công ty khác (ii) | 27.166.635.882 | 17.464.430.000 | | 58.716.435.037 | 17.404.430.000 | |
| | 198.250.335.600 | 63.707.221.949 | 57.188.761.784 | 229.800.134.755 | 55.039.812.397 | 40.786.319.972 |

Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cần được trình bày.

- (i) Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày ngày kết thúc năm tài chính và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ.
- (ii) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các công ty không niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.

Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh và công ty liên kết trong năm như sau:

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết | | |
| Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh | Hoạt động kinh doanh bị lỗ | Hoạt động kinh doanh bị lỗ |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex | Hoạt động kinh doanh có lãi | Hoạt động kinh doanh có lãi |
| Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex | Hoạt động kinh doanh có lãi | Hoạt động kinh doanh có lãi |
| Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả | Hoạt động kinh doanh có lãi | Hoạt động kinh doanh có lãi |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 | Hoạt động kinh doanh bị lỗ | Hoạt động kinh doanh bị lỗ |
| Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex | Hoạt động kinh doanh lỗ | Hoạt động kinh doanh lỗ |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang | Hoạt động kinh doanh có lãi | Hoạt động kinh doanh có lãi |
| Công ty Cổ phần Vipaco | Hoạt động kinh doanh bị lỗ | Hoạt động kinh doanh bị lỗ |

Các giao dịch chủ yếu giữa Tổng Công ty và các công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 42.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

| | <u>Số cuối năm</u> <u>VND</u> | <u>Số đầu năm</u> <u>VND</u> |
|--|----------------------------------|---------------------------------|
| a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | | |
| Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh | 795.113.882.937 | 1.017.312.000.991 |
| Công ty Cổ phần ADG Holding | 150.557.870.805 | 58.435.205.604 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng IDG Việt Nam | 95.037.790.898 | 95.555.195.000 |
| Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội (I) | 88.529.271.639 | 88.529.271.639 |
| Ban Quản lý Dự án Y tế trọng điểm | 85.259.326.800 | 48.127.977.700 |
| Ban Quản lý Dự án 2 | 68.992.640.846 | 118.496.938.037 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Việt Hưng | 65.949.636.133 | - |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Hanovid | 61.117.188.362 | 57.876.229.142 |
| Tòa nhà Royal Park Bắc Ninh | 60.069.984.289 | - |
| Ban Quản lý Dự án Thăng Long | 60.115.287.405 | 70.819.961.405 |
| Ban Quản lý Dự án Nhiệt điện 3 | 44.753.218.469 | 63.511.789.477 |
| Khu nhà ở Công ty nước sạch Viwaseen | 38.843.238.657 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | 36.557.084.675 | 36.808.121.060 |
| Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đường Cao Tốc Việt Nam | 31.997.071.829 | 150.181.319.596 |
| Công ty Mua bán điện - Tập đoàn Điện lực Việt Nam | 23.937.350.543 | 26.181.154.807 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam | - | 39.089.282.424 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng SUNRISE Việt Nam | - | 43.699.185.000 |
| Công ty TNHH Mapletree Logistics Park Giai đoạn 3 Việt Nam | - | 54.735.619.726 |
| Các khách hàng khác | <u>2.540.160.868.851</u> | <u>2.269.234.359.150</u> |
| | 4.246.991.713.138 | 4.238.593.610.758 |
| Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42) | 863.560.595.616 | 1.054.561.360.925 |
| | <u>Số cuối năm</u> <u>VND</u> | <u>Số đầu năm</u> <u>VND</u> |
| b. Phải thu dài hạn của khách hàng | | |
| Các khoản bảo hành khách hàng giữ lại | 29.154.234.213 | 25.660.457.768 |
| Các khoản khác | 1.192.488.411 | 7.900.984.411 |
| | 30.346.722.624 | 33.561.442.179 |

- (i) Phản ánh số dư phải thu Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội liên quan đến Dự án Bảo tàng Hà Nội (xem chi tiết tại Thuyết minh số 11). Số dư phải thu này sẽ được thu hồi khi Tổng Công ty hoàn thành quyết toán Dự án Bảo tàng Hà Nội với Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội.

Ngoài khoản phải thu Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh, các khoản phải thu từ các bên liên quan không chịu lãi và có thể thu được khi có yêu cầu.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | <u>Số cuối năm</u> VND | <u>Số đầu năm</u> VND |
|--|---------------------------|--------------------------|
| Công ty Cổ phần Siêu Tuệ | 24.466.586.263 | 24.466.586.263 |
| Hội đồng Giải phóng mặt bằng huyện Thạch Thất | 22.194.564.462 | 22.194.564.462 |
| Công ty TNHH Định An | - | 8.184.045.300 |
| Các nhà cung cấp khác | 435.074.361.930 | 481.596.725.560 |
| | 481.735.512.655 | 536.441.921.585 |
| Trong đó: Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42) | 4.032.445.098 | 1.859.310.496 |

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Phải thu về cho vay ngắn hạn

| | <u>Số cuối năm</u> VND | <u>Số đầu năm</u> VND |
|--|---------------------------|--------------------------|
| a. Phải thu về cho vay ngắn hạn khác | 115.688.554.020 | 132.248.979.565 |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Dầu khí (ii) | 85.974.140.163 | 85.974.140.163 |
| Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long | - | 21.000.000.000 |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh Khoáng sản Vinaconex (i) | 5.057.768.353 | 5.057.768.353 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 45 (i) | 4.405.333.041 | 4.405.333.041 |
| Công ty Vikowa Liên doanh (i) | 2.244.393.380 | 2.244.393.380 |
| Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng (i) | 3.568.358.055 | 3.568.358.055 |
| Các bên khác vay | 14.438.561.028 | 9.998.986.573 |
| b. Phải thu về cho vay ngắn hạn từ các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42) | 1.987.863.858 | 6.602.569.108 |
| | 117.676.417.878 | 138.851.548.673 |
| c. Phải thu về cho vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng | 451.659.715.304 | 360.459.488.476 |
| | 569.336.133.182 | 499.311.037.149 |

(i) Các khoản cho vay này đã quá hạn thanh toán và được trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ban hành bởi Bộ Tài chính ngày 07 tháng 12 năm 2009. Tổng Công ty không ghi nhận lãi chậm trả đối với các khoản cho vay quá hạn này.

(ii) Các khoản cho Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí vay chịu lãi suất 5,5% - 6,9%/năm, không có tài sản đảm bảo và có thời hạn thu hồi theo điều khoản vay của từng kế ước.

Phải thu về cho vay dài hạn

| | Loại tiền | Lãi suất năm | Năm đáo hạn | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|-----------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả | (i) USD | 1,5%/năm | 2021 | 1.244.768.207.750 | 1.544.922.101.100 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex | (ii) USD | HĐ 01: LIBOR 6 tháng +0,7% và HĐ 02: LIBOR 6 tháng +1,85% | 2019 | 40.291.507.554 | 78.894.777.554 |
| | | | | 1.285.059.715.304 | 1.623.816.878.654 |
| Cho vay đến hạn thu hồi trong vòng 12 tháng | | | | 451.659.715.304 | 360.459.488.476 |
| | | | | 833.400.000.000 | 1.263.357.390.178 |

- (i) Là khoản cho Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả vay không có tài sản đảm bảo theo Hợp đồng vay VCG số 1 và Hợp đồng vay VCG số 2 ngày 24 tháng 10 năm 2013 và ngày kết thúc hợp đồng vay ngày 29 tháng 8 năm 2021. Số dư gốc vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 53.769.685 USD, lãi suất cho vay là 1,5%/năm.
- (ii) Là khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex vay không có tài sản đảm bảo theo 02 Hợp đồng tín dụng 01/HĐTD-VC-TĐCĐ và 02/HĐTD-VC-TĐCĐ ký ngày 12 tháng 10 năm 2006 (đây là khoản Tổng Công ty đi vay Ngân hàng BNP Paribas và cho vay lại), thời hạn cho vay là 13 năm, khoản vay chịu lãi suất lẫn lượt là LIBOR 6 tháng + 0,7% (Hợp đồng số 01) và LIBOR 6 tháng + 1,85% (Hợp đồng số 02), lịch trả nợ được quy định theo lịch trả nợ của Ngân hàng BNP Paribas.

9. PHẢI THU KHÁC

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|--|----------------------------|---------------------------|
| a. Ngắn hạn | | |
| Tạm ứng các tổ đội thi công (i) | 469.649.334.393 | 330.423.551.172 |
| Phải thu về lãi cho vay và lãi trả chậm | 157.099.323.922 | 130.159.300.347 |
| Tạm ứng cho người lao động | 90.253.879.649 | 79.240.648.238 |
| Phải thu về cổ tức | - | 3.532.000.750 |
| Tạm ứng cho các nhà cung cấp thuộc dự án Bắc An Khánh | 57.613.838.958 | - |
| Ký cược, ký quỹ ngắn hạn | 40.405.688.519 | 35.930.144.479 |
| Tạm ứng hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án 97-99 Láng Hạ với Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí | 36.426.795.271 | 36.426.795.271 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 147.612.636.613 | 183.906.309.884 |
| | 999.061.497.325 | 799.618.750.141 |
| Trong đó: Phải thu từ các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42) | 106.353.125.183 | 80.694.538.831 |
| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
| b. Dài hạn | | |
| Ký cược, ký quỹ dài hạn | 7.978.624.239 | 1.039.337.983 |
| Tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư trong quá trình xây dựng thủy điện Ngòi Phát (ii) | 18.050.670.918 | 18.060.670.918 |
| Phải thu dài hạn khác | 6.893.320.000 | 6.757.625.118 |
| | 32.922.615.157 | 25.857.634.019 |

11/2/2019
 UH
 TE
 AM
 P. P.

- (i) Tạm ứng các tổ đội thi công là các khoản ứng trước cho các chủ nhiệm công trình dựa trên hợp đồng giao khoán giữa chủ nhiệm công trình và một số công ty con của Tổng Công ty.
- (ii) Thể hiện khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2 (Nedi 2) - công ty con của Tổng Công ty đã chi bồi thường, hỗ trợ tái định cư trong quá trình xây dựng thủy điện Ngòi Phát tại địa điểm Nedi 2 thuê đất (các xã Bản Vược, Bản Xèo và Dền Thàng, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai), số tiền này sẽ được bù trừ với tiền thuê đất tại địa điểm thuê nêu trên kể từ thời điểm ngày 01 tháng 8 năm 2013. Tiền thuê đất này được miễn giảm đến hết tháng 7 năm 2023 theo Quyết định số 24749/QĐ-CT ngày 6 tháng 11 năm 2014 của Cục thuế tỉnh Lào Cai.



11. HÀNG TỒN KHO

| | Số cuối năm | | Số đầu năm (Trình bày lại) | |
|--|--------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Nguyên liệu, vật liệu | 64.578.832.595 | (1.219.338.397) | 86.514.320.248 | (739.423.034) |
| Công cụ, dụng cụ | 52.318.845.372 | (10.463.270) | 52.748.898.297 | - |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*) | 3.347.880.760.045 | (47.621.612.731) | 3.636.271.304.409 | (8.114.619.315) |
| Thành phẩm | 19.846.407.258 | (2.490.681.840) | 15.727.139.104 | (1.001.794.089) |
| Hàng hoá | 2.288.650.604 | (717.629.602) | 1.651.823.301 | (625.034.141) |
| Hàng gửi đi bán | 375.179.166 | (221.541.048) | 375.179.166 | - |
| | 3.487.288.675.040 | (52.281.266.888) | 3.793.288.664.525 | (10.480.870.579) |

(*) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo công trình/dự án như sau:

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | VND | (Trình bày lại) VND |
| Công trình tòa nhà B36 Kim Văn - Kim Lũ | 474.102.499.601 | 189.282.945.487 |
| Dự án Bohemia | 419.911.544.760 | 85.768.100.807 |
| Dự án Kim Văn - Kim Lũ | 319.228.231.874 | 426.435.695.261 |
| Dự án Vinata Tower | 191.149.253.997 | 352.206.526.436 |
| Dự án Bảo tàng Hà Nội (i) | 92.697.439.523 | 92.697.439.523 |
| Dự án 536A Minh Khai | 92.621.258.003 | 343.743.375.368 |
| Công trình Sao Ánh Dương 2 | 73.340.005.269 | 37.658.872.691 |
| Khu đô thị Thiên Ân Điện Nam - Điện Ngọc | 48.011.505.983 | - |
| Dự án mỏ đá Xuân Hòa | 45.149.734.485 | 44.876.381.828 |
| Dự án Soleil Ánh Dương - Đà Nẵng | 42.544.359.940 | - |
| Dự án Quang Minh | 40.297.003.180 | 45.430.883.167 |
| Nhà ở cán bộ chiến sỹ Bộ công an | 37.085.627.742 | 136.112.215.342 |
| Dự án đường sắt đô thị Hà Nội | 36.694.137.965 | 36.543.036.456 |
| Công trình KĐT Nam Thăng Long | 28.361.373.532 | 36.279.830.572 |
| Chung cư 2B Vinata Tower phần thân | 12.273.516.801 | 36.732.624.701 |
| Nhà ở xã hội kết hợp Dịch vụ thương mại An Phú - Bắc Ninh | 4.928.920.838 | 57.750.000 |
| Dự án CT1 Ciputra Thăng Long | 541.140.745 | 47.985.250.800 |
| Dự án Khu Công nghệ cao Hòa Lạc | - | 57.937.903.901 |
| Dự án DSK | - | 46.507.440.203 |
| Dự án chung cư CT4 | - | 255.886.438.156 |
| Dự án TELIN 622 Minh Khai | - | 10.571.148.500 |
| Các dự án khác | 1.808.854.750.567 | 1.353.557.445.210 |
| | 3.347.880.760.045 | 3.636.271.304.409 |

(i) Dự án Bảo tàng Hà Nội đang trong quá trình quyết toán giữa Tổng Công ty với Sở Xây dựng Hà Nội.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | Số cuối năm | Số đầu năm (Trình bày lại) |
|---|------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Công cụ, dụng cụ | 3.493.026.397 | 5.192.042.376 |
| Chi phí bảo hiểm | 1.632.779.160 | 145.848.153 |
| Chi phí khác | 4.090.454.890 | 2.179.316.215 |
| | 9.216.260.447 | 7.517.206.744 |
| b) Dài hạn | | |
| Chi phí đầu tư phần diện tích Trung tâm thương mại đã bàn giao cho Công ty TNHH Đầu tư Tư nhân Vina | 319.972.917.352 | 328.161.700.591 |
| Chi phí đầu tư phần diện tích Văn phòng đã bàn giao cho Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel | 243.894.265.410 | 250.147.964.523 |
| Công cụ, dụng cụ | 46.794.738.966 | 91.986.953.541 |
| Chi phí thuê đất | 11.670.106.012 | 26.031.948.381 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 68.860.096.302 | 15.384.183.776 |
| | 691.192.124.042 | 711.712.750.812 |

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| Chi tiêu | Phát sinh trong năm | | | Số cuối năm VND |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Số đầu năm | Phát sinh tăng | Phát sinh giảm | |
| | VND | VND | VND | |
| a) Các khoản phải thu | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 8.947.702.781 | 9.897.418.543 | 931.809.597 | 17.913.311.727 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 25.363.132.392 | 4.174.488.258 | 512.731.745 | 29.024.888.905 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 5.989.308 | - | 3.089.308 | 2.900.000 |
| Thuế khác | 2.733.311.539 | 1.501.664.831 | 2.934.398.445 | 1.300.577.925 |
| Cộng | 37.050.136.020 | 15.573.571.632 | 4.382.029.095 | 48.241.678.557 |

| Chi tiêu | Phát sinh trong năm | | | Số cuối năm VND |
|--|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Số đầu năm (Trình bày lại) | Số phải nộp | Số đã thực nộp | |
| | VND | VND | VND | |
| b) Các khoản phải nộp | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 86.877.113.135 | 763.603.980.486 | 789.427.500.765 | 61.053.592.856 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 228.642.390.281 | 154.361.350.258 | 288.891.026.137 | 94.112.714.402 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp ổn định từ các khoản khách hàng ứng trước | 3.728.953.876 | 6.513.627.874 | 4.009.171.950 | 6.233.409.800 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 11.137.243.557 | 46.310.471.698 | 41.231.563.150 | 16.216.152.105 |
| Thuế tài nguyên | 4.709.056.837 | 43.439.023.863 | 45.034.636.773 | 3.113.443.927 |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | 89.847.673.196 | 142.534.628.424 | 190.574.605.054 | 41.807.696.566 |
| Các khoản khác phải trả Nhà nước | 174.904.013.546 | 70.109.131.478 | 75.328.296.885 | 169.684.848.139 |
| Cộng | 599.846.444.428 | 1.226.872.214.081 | 1.434.496.800.714 | 392.221.857.795 |

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà xưởng và vật kiến trúc VND | Máy móc và thiết bị VND | Phương tiện vận tải VND | Thiết bị văn phòng VND | Khác VND | Tổng VND |
|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | | | |
| Số đầu năm | 1.810.737.656.283 | 1.383.972.345.573 | 927.003.767.392 | 3.582.554.150 | 27.204.609.401 | 4.152.500.932.799 |
| Phân loại lại | (16.449.838.140) | 10.121.559.848 | (14.511.204.685) | 29.735.123.014 | (8.895.640.037) | - |
| Mua trong năm | 2.685.989.934 | 61.666.264.895 | 40.186.068.823 | 1.472.309.955 | 4.524.726.217 | 110.535.359.824 |
| Đầu tư XD CB hoàn thành | 17.900.691.680 | 18.147.296.414 | 39.350.112.971 | 37.000.000 | - | 75.435.101.065 |
| Tăng khác | 2.623.442.867 | - | 572.288.377 | - | - | 3.195.731.244 |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư | (1.274.826.950) | - | - | - | - | (1.274.826.950) |
| Thanh lý, nhượng bán | (1.894.118.604) | (47.605.447.302) | (8.426.300.146) | (813.320.867) | (1.404.944.099) | (60.144.131.018) |
| Giảm khác | (7.152.826.995) | (274.030.469) | (30.752.028) | - | - | (7.457.609.492) |
| Phân loại lại | - | 193.005.410 | (161.814.500) | (1.126.779.478) | 1.095.588.568 | - |
| Số cuối năm | 1.807.176.170.075 | 1.426.220.994.369 | 983.982.166.204 | 32.886.886.774 | 22.524.340.050 | 4.272.790.557.472 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | | | |
| Số đầu năm | 353.274.959.031 | 663.570.888.665 | 461.988.348.693 | 11.481.881.750 | 20.995.474.399 | 1.513.311.552.538 |
| Điều chỉnh số đầu năm | (6.527.488.920) | 3.740.562.232 | (6.350.122.474) | 15.799.138.634 | (6.587.292.278) | 74.797.194 |
| Khấu hao trong năm | 63.357.102.043 | 80.043.589.777 | 59.706.158.724 | 2.427.748.948 | 1.659.284.780 | 207.193.884.272 |
| Tăng khác | 2.623.442.867 | - | 494.470.195 | - | - | 3.117.913.062 |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư | (1.274.826.950) | - | - | - | - | (1.274.826.950) |
| Thanh lý, nhượng bán | (1.894.118.604) | (41.952.858.716) | (8.326.788.350) | (813.320.867) | (1.404.944.099) | (54.392.030.636) |
| Giảm khác | (3.014.495.794) | (19.616.073) | (346.194.318) | - | - | (3.380.306.185) |
| Phân loại lại | - | 130.914.500 | (161.814.500) | (1.048.000.393) | 1.078.900.393 | - |
| Số cuối năm | 408.544.573.673 | 705.513.480.385 | 507.004.057.970 | 27.847.448.072 | 15.741.423.195 | 1.664.650.983.295 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | | |
| Số đầu năm | 1.445.540.348.032 | 726.782.454.524 | 456.854.336.488 | 6.036.656.780 | 3.900.787.243 | 2.639.189.380.261 |
| Số cuối năm | 1.398.631.596.402 | 720.707.513.984 | 476.978.108.234 | 5.039.438.702 | 6.782.916.855 | 2.608.139.574.177 |

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là khoảng 689 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: khoảng 794 tỷ VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 27 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là khoảng 2.366 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: khoảng 2.354 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của các công ty con.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

| | Nhà xưởng và vật kiến trúc VND | Máy móc và thiết bị VND | Phương tiện vận tải VND | Tổng VND |
|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | |
| Số dư đầu năm | 2.393.958.725 | 5.168.968.680 | 81.042.858.139 | 88.605.785.544 |
| Số dư cuối năm | 2.393.958.725 | 5.168.968.680 | 81.042.858.139 | 88.605.785.544 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| Số dư đầu năm | 2.029.983.741 | 4.221.735.314 | 47.609.964.225 | 53.861.683.280 |
| Khấu hao trong năm | 51.546.294 | 84.530.822 | 2.276.232.390 | 2.412.309.506 |
| Số dư cuối năm | 2.081.530.035 | 4.306.266.136 | 49.886.196.615 | 56.273.992.786 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 363.974.984 | 947.233.366 | 33.432.893.914 | 34.744.102.264 |
| Tại ngày cuối năm | 312.428.690 | 862.702.544 | 31.156.661.524 | 32.331.792.758 |

Các công ty con của Tổng Công ty thuê một số tài sản theo các hợp đồng thuê tài chính để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Đến cuối giai đoạn thuê của từng hợp đồng, các công ty con có quyền lựa chọn mua lại những tài sản này với giá ưu đãi. Tài sản thuê được dùng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán tiền thuê.

16. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất VND | Phần mềm máy tính VND | TSCĐ vô hình khác VND | Tổng VND |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | |
| Số dư đầu năm | 37.356.518.244 | 2.042.671.921 | 91.019.000.000 | 130.418.190.165 |
| Phân loại lại | (2.267.753.000) | 2.320.416.834 | (52.663.834) | - |
| Mua trong năm | - | 280.000.000 | - | 280.000.000 |
| Tăng khác | - | - | 5.951.376.000 | 5.951.376.000 |
| Phân loại sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | - | - | (91.019.000.000) | (91.019.000.000) |
| Số dư cuối năm | 35.088.765.244 | 4.643.088.755 | 5.898.712.166 | 45.630.566.165 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| Số dư đầu năm | 6.339.938.633 | 2.265.149.339 | 10.618.883.333 | 19.223.971.305 |
| Phân loại lại | (919.597.876) | 1.038.029.450 | (118.431.574) | - |
| Khấu hao trong năm | 363.491.658 | 269.802.441 | 789.925.200 | 1.423.219.299 |
| Tăng khác | - | - | 4.396.825.600 | 4.396.825.600 |
| Phân loại sang hàng tồn kho (*) | - | - | (10.618.883.333) | (10.618.883.333) |
| Số dư cuối năm | 5.783.832.415 | 3.572.981.230 | 5.068.319.226 | 14.425.132.871 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 29.668.424.487 | 1.059.909.966 | 80.465.884.407 | 111.194.218.860 |
| Tại ngày cuối năm | 29.304.932.829 | 1.070.107.525 | 830.392.940 | 31.205.433.294 |

(*) Thể hiện giá trị tiềm năng phát triển của khu đất thuê để phát triển dự án của Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia tại 25 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Trong năm, Ban Tổng Giám đốc quyết định phân loại sang khoản mục Hàng tồn kho và phân bổ vào chi phí sau khi Dự án triển khai trên khu đất 25 Nguyễn Huy Tưởng hoàn thành. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng việc phân loại này là phù hợp với các quy định hiện hành.

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là khoảng 5,8 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: khoảng 5 tỷ VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 27, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tài sản cố định vô hình với giá trị còn lại là khoảng 6,1 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: khoảng 6 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của các công ty con.

17. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | Quyền sử dụng đất VND | Nhà cửa và vật kiến trúc VND | Nhà cửa và quyền sử dụng đất VND | Tổng cộng VND |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|--|--------------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | |
| Số dư đầu năm (Trình bày lại) | 47.055.946.901 | 1.501.004.382.961 | 53.389.787.181 | 1.601.450.117.043 |
| Chuyển từ tài sản cố định sang | - | 1.274.826.950 | - | 1.274.826.950 |
| Tăng khác | - | 859.488.434 | - | 859.488.434 |
| Giảm khác | - | (4.648.048.503) | - | (4.648.048.503) |
| Số dư cuối năm | 47.055.946.901 | 1.498.490.649.842 | 53.389.787.181 | 1.598.936.383.924 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| Số dư đầu năm (Trình bày lại) | 26.452.175.290 | 469.361.285.655 | 44.430.462.630 | 540.243.923.575 |
| Trích khấu hao trong năm | 709.079.750 | 49.764.996.981 | 617.374.515 | 51.091.451.246 |
| Chuyển từ tài sản cố định sang | - | 1.274.826.950 | - | 1.274.826.950 |
| Phân loại lại | 35.136.061 | - | (35.136.061) | - |
| Tăng khác | - | 565.775.980 | - | 565.775.980 |
| Số dư cuối năm | 27.196.391.101 | 520.966.885.566 | 45.012.701.084 | 593.175.977.751 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 20.603.771.611 | 1.031.643.097.306 | 8.959.324.551 | 1.061.206.193.468 |
| Tại ngày cuối năm | 19.859.555.800 | 977.523.764.276 | 8.377.085.097 | 1.005.760.406.173 |

Như trình bày tại Thuyết minh số 27, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, bất động sản đầu tư có giá trị còn lại là khoảng 52 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: khoảng 78 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của các công ty con.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cần được trình bày. Tuy nhiên, Tổng Công ty và các công ty con hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Tổng Công ty và các công ty con sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Do đây là bất động sản đầu tư nhằm mục đích cho thuê lâu dài và chưa có dự định tái cơ cấu trong ngắn hạn nên Tổng Công ty và các công ty con chưa có kế hoạch thuê công ty tư vấn để thực hiện công việc này.

18. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN

| | Số cuối năm | | Số đầu năm (Trình bày lại) | |
|---|------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị có thể thu hồi VND | Giá gốc VND | Giá trị có thể thu hồi VND |
| Khu đô thị Cái Giã - Cát Bà (*) | 559.223.232.099 | 559.223.232.099 | 564.036.573.926 | 564.036.573.926 |
| Dự án khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh D (**) | 24.549.196.556 | 24.549.196.556 | 24.549.196.556 | 24.549.196.556 |
| Khác | 15.394.437.228 | 15.394.437.228 | 15.502.748.348 | 15.502.748.348 |
| | 599.166.865.883 | 599.166.865.883 | 604.088.518.830 | 604.088.518.830 |

(*) Trong năm 2017, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng đã ra quyết định về việc tạm dừng triển khai một phần Dự án Khu đô thị - Du lịch Cái Giá, Cát Bà ("Dự án Cái Giá") của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex ("Vinaconex ITC") - công ty con của Tổng Công ty, để bàn giao cho một chủ đầu tư khác thực hiện tiếp. Ngày 25 tháng 10 năm 2017, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng đã có Quyết định số 2786/QĐ-UBND về việc thành lập tổ công tác liên ngành thành phố để xác định giá trị chi phí đầu tư đối với phần diện tích trả lại Thành phố của Dự án Cái Giá để hoàn trả cho Vinaconex ITC theo quy định và trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt. Tuy nhiên, ngày 05 tháng 11 năm 2018, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã có quyết định số 2918/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc thu hồi đất do Vinaconex ITC đang quản lý tại thị trấn Cát Bà, xã Trân Châu, huyện Cát Hải thành phố Hải Phòng. Theo đó, Vinaconex ITC sẽ tiếp tục triển khai xây dựng Dự án Khu đô thị - Du lịch Cái Giá, Cát Bà trong năm 2019.

Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty và Vinaconex ITC đã đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của Dự án này và tin tưởng rằng giá trị thuần có thể thực hiện được lớn hơn giá gốc, theo đó Tổng Công ty không thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với các chi phí đã phát sinh của Dự án.

Như trình bày tại Thuyết minh số 27, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn của Dự án Cái Giá - Cát Bà có giá trị khoảng 559 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: khoảng 564 tỷ VND) đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn.

(**) Đây là chi phí cho dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh D, phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long với số tiền là 24.549.196.556 VND. Dự án đã bị thu hồi đất theo Quyết định số 1143/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2012 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc "Thu hồi đất của Công ty Cổ phần Cơ giới Lắp máy và Xây dựng (nay là Công ty Cổ phần VIMECO) đối với dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh D, phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long giao cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Hạ Long quản lý". Ngày 23 tháng 7 năm 2012, Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã ban hành Quyết định số 1829/QĐ-UBND về việc thành lập Hội đồng xác định giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất không có nguồn gốc từ Ngân sách Nhà nước do chủ trì để hoàn trả cho người bị thu hồi liên quan đến dự án khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh D do Công ty Cổ phần VIMECO làm chủ đầu tư. Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh đã ban hành Công văn số 182/STC-QLG ngày 16 tháng 01 năm 2014 thông báo giá trị sơ bộ số liệu của đơn vị thẩm định đối với dự án này là khoảng 31,143 tỷ VND.

Ngày 19 tháng 10 năm 2016, UBND tỉnh Quảng Ninh đã có Công văn số 6588/UBND-QLĐĐ1 giao Sở Tài chính tiếp tục thực hiện việc xác định phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất theo Quyết định số 1143/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2012 để chi trả cho Công ty Cổ phần VIMECO theo đúng quy định hiện hành và sau khi được hoàn trả lại kinh phí đầu tư còn lại trên đất, yêu cầu Công ty Cổ phần VIMECO bàn giao hồ sơ đất đai, giao đất tại thực địa ngay cho thành phố Hạ Long quản lý.

UBND tỉnh Quảng Ninh ban hành Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 21 tháng 04 năm 2017 về việc thành lập hội đồng xác định khối lượng đã thực hiện, giá trị tài sản đã đầu tư trên đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các dự án UBND tỉnh thu hồi trên địa bàn tỉnh và thành lập tổ công tác giúp việc hội đồng theo quyết định số 170/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2017. Công ty Vimeco đã có công văn số 348 CV/VMC-ĐT ngày 07 tháng 5 năm 2018 gửi các cơ quan chức năng, cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu phục vụ cho việc xác định giá trị đã đầu tư tại dự án. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, các bên liên quan vẫn đang trong quá trình làm việc và chưa có quyết định cuối cùng của cơ quan có thẩm quyền về vấn đề này. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng VIMECO sẽ thu hồi được khoản chi phí đã đầu tư cho dự án khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh D nói trên.

19. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | <u>Số cuối năm</u> VND | <u>Số đầu năm</u> (Trình bày lại) VND |
|---|---------------------------|---|
| Trung tâm thương mại Chợ Mơ | 264.478.514.177 | 262.414.887.884 |
| Khu đô thị du lịch Cát Giá - Cát Bà (*) | 212.467.504.352 | 212.166.847.126 |
| Dự án Kim Văn - Kim Lũ | 144.274.510.683 | 100.196.038.382 |
| Dự án Khu Công nghệ cao Hòa Lạc | 127.277.052.692 | 70.557.845.609 |
| Dự án 93 Láng Hạ | 98.300.957.163 | 58.215.216.121 |
| Nhà ở CBNV Trạm nghiên Xi măng Cẩm Phả | 17.024.294.754 | 17.024.294.754 |
| Các dự án cấp nước tại Công ty Viwaco | 11.950.959.802 | - |
| Dự án Ngòi phát mở rộng | 11.664.594.873 | - |
| Dự án khác | 100.957.296.673 | 110.327.593.964 |
| | 988.395.685.169 | 830.902.723.840 |

(*) Như trình bày tại Thuyết minh số 27 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, tài sản hình thành từ Dự án Khu đô thị - du lịch Cát Giá, Cát Bà đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex ("Vinaconex ITC") - công ty con của Tổng Công ty.

20. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

| | <u>Số cuối năm</u> VND | <u>Số đầu năm</u> VND |
|--|---------------------------|--------------------------|
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến: | | |
| Hàng tồn kho | 3.367.718.600 | 4.521.607.170 |
| Tài sản cố định | 2.984.200.258 | 5.180.902.243 |
| Xây dựng cơ bản dở dang | 5.508.937.648 | 3.158.659.423 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 5.630.000.000 | 6.973.021.600 |
| Doanh thu chưa thực hiện | 28.733.066.119 | 26.900.424.741 |
| Lỗi mang sang | - | 155.910.861 |
| Các khoản khác | 3.190.541.336 | 631.204.067 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 49.414.463.961 | 47.521.730.105 |

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chủ yếu liên quan đến các khoản lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh trong giao dịch giữa các đơn vị trong Tổng Công ty (bao gồm giao dịch với công ty liên doanh, liên kết), và được xác định với thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

| | <u>Năm nay</u> VND | <u>Năm trước</u> VND |
|-------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Số dư đầu năm | 48.898.227.493 | 54.885.096.630 |
| Điều chỉnh số dư đầu năm | 2.800.000.000 | - |
| Tăng trong năm | - | 540.742.500 |
| Phân bổ vào chi phí trong năm | 7.394.648.761 | 6.527.611.637 |
| Số dư cuối năm | 44.303.578.732 | 48.898.227.493 |

VIET
 C
 XÁC
 DI
 V
 TNG

22. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẪN HẠN

| | Số cuối năm | | Số đầu năm (Trình bày lại) | |
|---|--------------------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật Vinaconex | 82.474.672.402 | 82.474.672.402 | 132.184.885.926 | 132.184.885.926 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam | 73.348.828.632 | 73.348.828.632 | 28.504.317.821 | 28.504.317.821 |
| Công ty TNHH Trường Hải | 41.113.761.539 | 41.113.761.539 | 66.362.046.189 | 66.362.046.189 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà - Việt Đức | 36.829.261.855 | 36.829.261.855 | 19.730.431.099 | 19.730.431.099 |
| Công ty Cổ phần Việt Vương | 36.387.609.370 | 36.387.609.370 | 85.355.388.743 | 85.355.388.743 |
| Công ty Cổ phần ADG HOLDING | 32.947.285.586 | 32.947.285.586 | 42.916.050.065 | 42.916.050.065 |
| Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E.I | 30.035.300.564 | 30.035.300.564 | 36.859.683.427 | 36.859.683.427 |
| Công ty TNHH Thiết bị Công nghiệp nặng MICO | 15.935.367.200 | 15.935.367.200 | - | - |
| Công ty TNHH Một thành viên Nước sạch Hà Nội | - | - | 47.654.656.432 | 47.654.656.432 |
| Công ty TNHH Lộc Phát | - | - | 25.243.083.854 | 25.243.083.854 |
| Các công ty khác | 2.576.273.315.648 | 2.576.273.315.648 | 2.261.539.350.374 | 2.261.539.350.374 |
| | 2.925.345.402.796 | 2.925.345.402.796 | 2.746.349.893.930 | 2.746.349.893.930 |
| Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 42) | 26.676.728.917 | 26.676.728.917 | 44.516.885.398 | 44.516.885.398 |

Khoản phải trả thương mại đối với các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải trả khi được yêu cầu.

23. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Các khách hàng mua căn hộ dự án B45 - Dự án Kim Văn Kim Lũ | 490.164.438.085 | 150.769.618.860 |
| Các khách hàng mua căn hộ dự án Bohemia | 133.454.519.825 | 89.926.430 |
| Các khách hàng mua căn hộ dự án Vinata Tower | 68.310.948.655 | 102.366.492.849 |
| Ban quản lý Dự án trường Đại học Việt Đức | 47.359.151.152 | - |
| Biệt thự TT2 - Dự án Kim Văn - Kim Lũ | 39.190.343.933 | 142.181.064.668 |
| Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Du lịch Hoàng Gia Quảng Ninh | 35.922.690.531 | 35.922.690.531 |
| Công ty Cổ phần Giáo dục Đông Đô | 29.741.294.649 | - |
| Các khách hàng mua nhà liền kề TT3- Dự án Kim Văn Kim Lũ | 23.046.761.516 | 16.369.909.411 |
| Trung tâm phát triển quỹ đất | 21.169.617.079 | 21.169.617.079 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á | 20.000.000.000 | - |
| Ban Quản lý Dự án 5 | 7.094.060.000 | 28.355.722.000 |
| Các khách hàng mua căn hộ dự án 536A Minh Khai | - | 253.736.454.440 |
| Tiền nhận trước đối với các căn hộ bán ra thuộc dự án CT4 | - | 369.404.686.109 |
| Dự án Quang Minh | - | 33.398.514.952 |
| Trường Đại học Duy Tân | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Việt Hưng | - | 116.160.727.250 |
| Các khách hàng khác | 754.473.559.038 | 604.122.725.228 |
| | 1.669.927.384.463 | 1.874.048.149.807 |
| Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 42) | 41.377.938.390 | 8.925.919.404 |

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | (Trình bày lại) VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Chi phí phải trả thi công dự án CT4 | 96.924.604.278 | 14.735.871.347 |
| Chi phí đất thương phẩm | 70.816.091.193 | 70.094.212.052 |
| Chi phí Dự án mở rộng đường Láng - Hòa Lạc | 63.490.067.194 | 74.211.616.654 |
| Trích trước chi phí hạ tầng Dự án Chí Đồng | 47.065.760.380 | 45.939.367.524 |
| Chi phí Dự án Quang Minh | 41.128.602.882 | 40.828.579.275 |
| Trích trước chi phí Dự án BT5 Bắc An Khánh | 34.821.948.960 | 50.023.573.677 |
| Trích trước chi phí Dự án CP1A | 29.881.958.809 | 17.890.244.375 |
| Hạ tầng Dự án Kim Văn - Kim Lũ | 25.876.001.143 | 23.683.124.963 |
| Chung cư 100 Nguyễn Như Kon Tum | 20.540.044.404 | 11.985.953.670 |
| Trích trước chi phí Dự án Điện Nam - Điện Ngọc | 19.190.793.242 | 26.765.626.756 |
| Chi phí lãi vay phải trả | 16.176.646.253 | 34.771.551.533 |
| Chi phí phải trả thầu phụ thi công E9 Phạm Hùng | 13.800.000.000 | - |
| Trích trước chi phí thi công Bắc An Khánh | 11.985.953.670 | 11.985.953.670,00 |
| Trích trước chi phí Dự án 97-99 Láng Hạ | 9.421.050.271 | 5.412.174.981 |
| Trích trước giá vốn Tòa C - Dự án Kim Văn - Kim Lũ | 7.964.808.753 | 35.422.215.486 |
| Chi phí phải trả Dự án Mapletree | - | 24.034.992.447 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn khác | 267.154.275.162 | 477.311.284.782 |
| | 776.238.606.594 | 965.096.343.192 |
| b) Dài hạn | | |
| Chi phí lãi vay phải trả | 75.928.334.394 | 71.414.208.907 |
| Chi phí phải trả dài hạn khác | 21.839.094.357 | 21.839.094.357 |
| | 97.767.428.751 | 93.253.303.264 |

25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | <u>Số cuối năm</u> VND | <u>Số đầu năm</u> VND |
|---|---------------------------|--------------------------|
| a. Ngắn hạn | | |
| Doanh thu nhận trước | 9.425.100.469 | 28.298.751.239 |
| Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng | 50.084.377.942 | 48.560.317.255 |
| | 59.509.478.411 | 76.859.068.494 |
| b. Dài hạn | | |
| Doanh thu nhận trước | 1.451.478.584.422 | 1.515.934.945.384 |
| Phần doanh thu sẽ thực hiện trong vòng 12 tháng | (50.084.377.942) | (48.560.317.255) |
| | 1.401.394.206.480 | 1.467.374.628.129 |
| Trong đó: Doanh thu nhận trước từ các bên liên quan (chỉ tiết tại Thuyết minh số 42) | 34.716.257.396 | 54.035.946.494 |

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm tiền thuê đất tại khu công nghệ cao Hòa Lạc và thuê văn phòng trả trước mà Tổng Công ty và các công ty con nhận trước từ các bên đi thuê.

26. PHẢI TRẢ KHÁC

| | <u>Số cuối năm</u> VND | <u>Số đầu năm</u> (Trình bày lại) VND |
|---|---------------------------|---|
| a) Ngắn hạn | | |
| Phải trả các tổ đội thi công | 258.452.946.576 | 350.540.087.490 |
| Phải trả Nhà nước tiền thuê đất dự án HH | 141.786.729.072 | 141.786.729.072 |
| Phải trả các nhà thầu nghĩa vụ bảo hành Dự án N05 (i) | 97.303.548.251 | - |
| Kinh phí bảo trì các tòa nhà | 66.058.856.604 | 147.672.820.532 |
| Phí quản lý chung cư nhà C36 - Chung cư Kim Văn Kim Lũ | 17.502.478.429 | 15.759.868.710 |
| Lãi vay phải trả | 11.604.317.909 | 18.552.118.935 |
| Phải trả các nhà thầu dự án cải tạo bệnh viện Đa Khoa Thái Nguyên | 10.322.980.565 | 10.322.980.565 |
| Cố tức phải trả | 4.424.945.210 | 358.333.798.019 |
| Đặt cọc | 4.378.000.000 | 25.743.838.427 |
| Phải trả Ngân sách phần chênh lệch thu chi của dự án 15T | 1.747.158.051 | 25.427.427.421 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 287.571.505.993 | 247.165.631.167 |
| | 901.153.466.660 | 1.341.305.300.338 |
| b) Dài hạn | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 2.581.852.661 | 2.399.106.671 |
| Các khoản khác | 2.085.806.084 | 821.500.139 |
| | 4.667.658.745 | 3.220.606.810 |

(i) Phản ánh khoản phải trả ngắn hạn ước tính liên quan đến bảo hành Dự án N05. Hiện tại, Tổng Công ty đang làm việc với Ban quản trị Dự án N05 về các vấn đề cần bảo hành và thực hiện nghĩa vụ bảo hành của chủ đầu tư theo quy định của hợp đồng mua bán trước khi hết nghĩa vụ bảo hành của dự án.

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

a. Ngắn hạn

| Chỉ tiêu | Số đầu năm (Trình bày lại) | Phát sinh trong năm | | Số cuối năm |
|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| | Giá trị/ Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị/ Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Vay ngắn hạn | 2.185.348.695.783 | 4.601.843.520.186 | 4.892.042.825.485 | 1.895.149.390.484 |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 264.573.855.594 | 169.600.407.767 | 223.830.076.467 | 210.344.186.894 |
| | 2.449.922.551.377 | 4.771.443.927.953 | 5.115.872.901.952 | 2.105.493.577.378 |

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn:

| Bên cho vay | Loại tiền | Lãi suất năm | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|-----------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | VND | 5,5% - 7,2% | 166.479.387.228 | 375.560.653.014 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | VND | 4,2% - 9,25% | 1.358.102.017.529 | 1.356.166.709.171 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | VND | 6,8% - 7,2% | 13.167.692.826 | 32.715.448.872 |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội | VND | 5,5% - 8,5% | 115.360.325.427 | 140.556.630.539 |
| Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn | VND | 5,9% - 8,5% | 61.198.988.805 | 98.480.923.920 |
| Công ty Tài chính Cổ phần VINACONEX VIETTEL | VND | Thả nổi | - | 54.354.054.693 |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội | VND | 7,1% - 9,3% | 81.164.290.442 | 39.159.840.410 |
| Ngân hàng Quốc tế VIB Bank | VND | 5,5% | - | 65.476.473.562 |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng | VND | 5,5% | 67.691.962.298 | - |
| Vay ngắn hạn từ các ngân hàng, tổ chức khác | VND | 4,5% - 8% | 21.280.360.529 | 15.826.119.771 |
| Vay cá nhân | VND | 0% - 10% | 10.704.365.300 | 7.529.186.831 |
| | | | 1.895.149.390.484 | 2.185.826.040.783 |

Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng được đảm bảo bằng các khoản tương đương tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình và bất động sản đầu tư.

b. Dài hạn

| | Số đầu năm | Trong năm | | Số cuối năm |
|--|----------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------------|
| | Giá trị/Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị/Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Vay dài hạn (i) | 1.818.438.126.984 | 416.636.300.594 | 581.369.985.326 | 1.653.704.442.252 |
| Nợ thuê tài chính dài hạn | 32.543.866.786 | 2.437.641.372 | 2.649.715.400 | 32.331.792.758 |
| | 1.850.981.993.770 | 419.073.941.966 | 584.019.700.726 | 1.686.036.235.010 |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| <i>Số phải trả trong vòng 12 tháng</i> | 264.573.855.594 | | | 210.344.186.894 |
| <i>Số phải trả sau 12 tháng</i> | 1.586.408.138.176 | | | 1.475.692.048.116 |

Nghĩa vụ thanh toán tiền thuê tài chính được đảm bảo bởi tài sản thuê.

(i) Chi tiết các khoản vay dài hạn:

| Bên cho vay | Loại tiền | Lãi suất năm | Năm đáo hạn | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|-----------|------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch | VND | 10% | 2020 | 1.000.760.408.373 | 1.061.462.408.373 |
| Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lào Cai | VND | 6,9% - 11,4% | 2020 | 168.486.095.000 | 237.670.095.000 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ | VND | 9,8%-10,3% | 2027 | 88.628.854.943 | 83.782.220.613 |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch | VND | 9% | 2015 - 2022 | 85.002.428.218 | 85.502.428.218 |
| Ngân hàng BNP Paribas (*) | USD | LIBOR 6 tháng + 1,85% | 2010 - 2020 | 40.291.507.554 | 78.907.830.731 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân | VND | 9,7% | 2021 | 102.089.378.917 | - |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Cầu Giấy | VND | Lãi suất 12 tháng ± 3% | 2018 | 25.637.092.750 | 110.030.000.000 |
| Kho bạc Nhà nước Hà Nội | VND | - | - | 42.000.000.000 | 42.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt | VND | Thả nổi | 2020 | 26.361.335.536 | 37.064.771.160 |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam | VND | 8,5% - 12% | 2013 - 2019 | 12.974.030.119 | 20.185.350.000 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | VND | 9,5% - 13% | 2031 | 8.686.347.051 | - |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam | VND | 10% - 10,5% | 2020 | 9.190.000.000 | 10.690.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây | VND | 9% - 11,5% | 2015 - 2020 | 12.161.606.000 | 12.750.606.000 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Thành | VND | 7,9% - 11,2% | 2014 - 2020 | 17.686.023.250 | 7.084.987.200 |
| Ngân hàng Matexis (*) | USD | LIBOR + 2,35% | 2007 - 2018 | - | 15.434.485.183 |
| Vay dài hạn từ các ngân hàng, tổ chức khác | VND | 4% - 14% | 2019 - 2022 | 13.749.334.541 | 15.872.944.506 |
| | | | | 1.653.704.442.252 | 1.818.438.126.984 |

(*) Khoản vay Ngân hàng BNP Paribas được bảo lãnh bởi Chính phủ nước CHXHCN Việt nam thông qua Bộ Tài chính Việt Nam cho mục đích triển khai Dự án Nhà máy Thủy điện Cửa Đạt.

Các khoản vay khác từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được đảm bảo bằng tài sản cố định hữu hình, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn và xây dựng cơ bản dở dang.

Các khoản vay dài hạn và nợ thuê tài chính dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

| | <u>Số cuối năm</u> VND | <u>Số đầu năm</u> VND |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Trong vòng một năm | 210.344.186.894 | 264.573.855.594 |
| Trong năm thứ hai | 156.956.944.190 | 219.777.897.770 |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm | 623.957.225.160 | 359.958.025.823 |
| Sau năm năm | 694.777.878.766 | 1.006.672.214.583 |
| | 1.686.036.235.010 | 1.850.981.993.770 |
| Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng | 210.344.186.894 | 264.573.855.594 |
| Số phải trả sau 12 tháng | 1.475.692.048.116 | 1.586.408.138.176 |

28. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

| | <u>Số cuối năm</u> VND | <u>Số đầu năm</u> VND |
|---|---------------------------|-------------------------------------|
| a) Ngắn hạn | | |
| Dự phòng bảo hành | 21.471.858.271 | 151.704.546.478 |
| | 21.471.858.271 | 151.704.546.478 |
| | | Dự phòng bảo hành công trình |
| b) Dài hạn | | VND |
| Số dư đầu năm | | 34.371.031.663 |
| Trích lập trong năm | | 47.363.880.297 |
| Phân loại sang dự phòng phải trả ngắn hạn | | (5.124.619.571) |
| Hoàn nhập trong năm | | (24.872.177.852) |
| Dự phòng sử dụng trong năm | | (992.292.118) |
| Số dư cuối năm | | 50.745.822.419 |

Dự phòng phải trả dài hạn thể hiện dự phòng bảo hành cho các công trình, dự án đầu tư nhà chung cư được Tổng Công ty và các công ty con trích lập theo yêu cầu của Luật Nhà ở năm 2006. Chi tiết các khoản dự phòng dài hạn theo công trình như sau:

| | <u>Số cuối năm</u> VND | <u>Số đầu năm</u> VND |
|--|---------------------------|--------------------------|
| Dự phòng bảo hành chung cư CT4 | 43.017.580.910 | 30.020.383.614 |
| Dự phòng bảo hành dự án Xuân Đình, Quang Minh và Đông Ngạc | 3.122.410.943 | 3.122.410.943 |
| Dự phòng bảo hành tòa C36 Kim Văn | 4.346.299.387 | - |
| Dự phòng bảo hành khác | 259.531.179 | 1.228.237.106 |
| | 50.745.822.419 | 34.371.031.663 |

11/00
C/C
CH
JE
VI
/06

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Vốn khác của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Nguồn kinh phí | Tổng cộng |
|--|---------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Số dư đầu năm trước (Trình bày lại) | 4.417.106.730.000 | 355.104.902.000 | 4.485.624.753 | 514.410.102.928 | 3.207.371.732 | 509.377.761.283 | 1.492.713.325.616 | 161.713.938.011 | 7.458.119.756.323 |
| Tăng vốn trong năm | - | - | - | - | - | - | 72.223.249.680 | - | 72.223.249.680 |
| Giảm vốn trong năm | - | - | - | - | - | - | (1.105.500.000) | - | (1.105.500.000) |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | - | 1.341.537.121.295 | 287.875.958.749 | - | 1.629.413.080.044 |
| Chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách | - | - | - | - | - | (3.504.688.406) | (2.078.729.648) | - | (5.583.418.054) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | - | (47.339.933.542) | (23.729.576.451) | - | (71.069.509.993) |
| Sử dụng các quỹ | - | - | 2.533.033.371 | (2.911.193.051) | - | - | (162.068.435) | - | (540.228.115) |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | - | (706.737.076.800) | (75.314.693.680) | - | (782.051.770.480) |
| Giảm do thoái vốn tại các công ty con | - | - | - | - | - | - | (498.103.974.871) | - | (498.103.974.871) |
| Điều chỉnh do tăng tỷ lệ sở hữu tại công ty con | - | - | - | - | - | 10.094.670.212 | 93.763.874.788 | - | 103.858.545.000 |
| Tăng khác | - | 157.136.872 | 29.259.432 | - | 429.607.591 | - | 1.605.082.856 | 3.988.416.482 | 6.209.503.233 |
| Giảm khác | - | - | - | (745.396.335) | - | (15.577.231.027) | - | (58.841.455.800) | (75.164.083.162) |
| Số dư đầu năm nay (Trình bày lại) | 4.417.106.730.000 | 355.262.038.872 | 7.047.917.556 | 510.753.513.542 | 3.636.979.323 | 1.087.850.623.015 | 1.347.686.948.604 | 106.860.898.693 | 7.836.205.649.605 |
| Tăng vốn trong năm | - | - | 37.068.055.789 | - | - | (37.068.055.789) | 48.591.000.000 | - | 48.591.000.000 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | - | 492.457.529.619 | 146.526.673.582 | - | 638.984.203.201 |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | - | 446.540.165.671 | - | (446.540.165.671) | - | - | - |
| Chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách | - | - | - | - | - | (2.315.751.715) | (1.092.498.767) | - | (3.408.250.482) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | - | (69.027.220.929) | (33.997.782.500) | - | (103.025.003.429) |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | - | (176.684.269.200) | (191.576.733.321) | - | (368.261.002.521) |
| Giảm khác | - | (157.136.872) | - | (10.699.301.106) | (394.162.723) | - | (51.081.654.933) | (3.009.146.164) | (65.341.401.798) |
| Tăng khác | - | - | 3.161.989.764 | - | - | 9.205.827.139 | - | 3.352.952.900 | 15.720.769.803 |
| Phân loại lại các quỹ | - | - | 4.826.128.791 | (4.826.128.791) | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm nay | 4.417.106.730.000 | 355.104.902.000 | 52.104.091.900 | 941.768.249.316 | 3.242.816.600 | 857.878.516.469 | 1.265.055.952.665 | 107.204.705.429 | 7.999.465.964.379 |

| Cổ phiếu | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-------------|-------------|
| | VND | VND |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng + cổ phiếu phổ thông | 441.710.673 | 441.710.673 |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành + cổ phiếu phổ thông | 441.710.673 | 441.710.673 |

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

30. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tài sản thuê ngoài

| | Năm nay | Năm trước |
|--|----------------|----------------|
| | VND | VND |
| Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 16.923.763.329 | 16.923.763.329 |

Các khoản thuê hoạt động của Tổng Công ty và các công ty con bao gồm thuê văn phòng và thuê đất.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Trong vòng một năm | 16.923.763.329 | 16.923.763.329 |
| Từ năm thứ hai đến năm thứ năm | 66.007.822.131 | 66.772.123.853 |
| Sau năm năm | 462.625.375.655 | 482.477.057.887 |
| | 545.556.961.115 | 566.172.945.069 |

Ngoại tệ các loại:

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|----------------|----------------|------------|
| | Đô la Mỹ (USD) | 3.344.972 |
| Yên Nhật (JPY) | 3.449.089 | 90.751 |
| Euro (EUR) | 722 | 776 |

31. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Bộ phận theo khu vực địa lý

Tổng Công ty và các công ty con không có hoạt động xuất khẩu, do vậy, toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm của Tổng Công ty và các công ty con được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, Tổng Công ty tổ chức các hoạt động kinh doanh theo từng lĩnh vực trên cơ sở các công ty con hoạt động tương đối riêng biệt.

Hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm các bộ phận như sau:

- Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất công nghiệp;
- Hoạt động giáo dục;
- Dịch vụ thương mại;

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

| | Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản VND | Sản xuất công nghiệp VND | Hoạt động giáo dục VND | Dịch vụ thương mại VND | Loại trừ nội bộ và điều chỉnh VND | Hợp nhất VND |
|-------------------------------------|--|--------------------------------|---------------------------|------------------------------|---|---------------------------|
| Tài sản | | | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 1.086.325.894.866 | 154.245.045.799 | 23.881.273.486 | 89.094.976.689 | - | 1.353.547.190.840 |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 1.542.789.179.491 | 13.280.000.000 | - | 34.534.728.493 | (22.100.000) | 1.590.581.807.984 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 7.447.362.921.493 | 316.922.994.739 | 9.260.201.370 | 71.870.493.411 | (1.999.552.628.619) | 5.845.863.982.394 |
| Hàng tồn kho | 3.273.863.021.300 | 74.216.962.593 | - | 60.823.373.290 | 26.104.050.969 | 3.435.007.408.152 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 115.267.585.988 | 1.839.781.290 | 784.447.139 | 29.660.261.158 | (2.767.824.913) | 144.784.250.662 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 877.077.178.452 | 18.059.670.918 | - | 340.000.000 | 110.483.500 | 895.587.332.870 |
| Tài sản cố định | 431.491.572.061 | 1.812.806.766.547 | 7.359.685.256 | 459.344.414.838 | (39.325.638.473) | 2.671.676.800.229 |
| Bất động sản đầu tư | 662.704.973.794 | - | - | 343.055.432.379 | - | 1.005.760.406.173 |
| Tài sản dở dang dài hạn | 1.263.210.795.763 | 17.105.228.702 | - | 333.782.931.141 | (26.536.404.554) | 1.587.562.551.052 |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 2.827.287.066.478 | - | - | - | (2.058.012.865.036) | 769.274.201.442 |
| Tài sản dài hạn khác | 194.050.596.309 | 12.789.059.435 | 7.114.220.537 | 581.544.533.177 | (54.261.024.501) | 741.237.384.957 |
| Lợi thế thương mại | - | - | - | - | 44.303.578.732 | 44.303.578.732 |
| Tổng tài sản hợp nhất | 19.721.430.785.995 | 2.421.265.510.023 | 48.399.827.788 | 2.004.051.144.576 | (4.109.960.372.895) | 20.085.186.895.487 |
| Nợ phải trả | | | | | | |
| Nợ ngắn hạn | 10.609.074.770.633 | 129.293.875.304 | 34.849.979.055 | 440.840.209.627 | (2.158.781.020.344) | 9.055.277.814.275 |
| Nợ dài hạn | 716.554.452.078 | 1.084.097.903.238 | - | 1.100.554.946.336 | 129.235.815.181 | 3.030.443.116.833 |
| Tổng Nợ phải trả hợp nhất | 11.325.629.222.711 | 1.213.391.778.542 | 34.849.979.055 | 1.541.395.155.963 | (2.029.545.205.163) | 12.085.720.931.108 |

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (Trình bày lại)

| | Thị công xây lắp và kinh doanh bất động sản VND | Sản xuất công nghiệp VND | Hoạt động giáo dục VND | Dịch vụ thương mại VND | Loại trừ nội bộ và điều chỉnh VND | Hợp nhất VND |
|-------------------------------------|--|--------------------------------|---------------------------|------------------------------|---|---------------------------|
| Tài sản | | | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 1.960.156.749.610 | 152.675.641.716 | 17.971.420.764 | 117.978.475.723 | - | 2.248.782.287.813 |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 1.164.309.790.776 | 10.280.000.000 | - | 28.997.100.000 | (22.100.000) | 1.203.564.790.776 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 7.217.811.787.815 | 38.645.539.500 | 12.918.309.378 | 62.264.249.442 | (1.674.211.305.160) | 5.657.428.580.975 |
| Hàng tồn kho | 3.731.035.667.444 | 24.445.494.661 | - | 47.439.773.860 | (20.113.142.019) | 3.782.807.793.946 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 127.109.203.744 | 392.630.369 | 443.744.577 | 34.827.797.008 | (2.767.824.913) | 160.005.550.785 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 1.303.507.311.047 | 18.069.670.918 | - | - | - | 1.321.576.981.965 |
| Tài sản cố định | 540.002.052.781 | 1.759.054.596.045 | 5.137.977.521 | 441.676.697.750 | 39.256.377.288 | 2.785.127.701.385 |
| Bất động sản đầu tư | 709.371.465.796 | - | - | 351.834.727.672 | - | 1.061.206.193.468 |
| Tài sản dở dang dài hạn | 1.108.323.978.053 | 5.169.455.478 | - | 333.766.882.959 | (12.269.073.820) | 1.434.991.242.670 |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 2.680.134.038.511 | - | - | - | (1.525.106.983.829) | 1.155.027.054.682 |
| Tài sản dài hạn khác | 194.006.737.282 | 11.662.188.966 | 2.180.716.808 | 598.296.994.150 | (46.281.359.335) | 759.865.277.871 |
| Lợi thế thương mại | - | - | - | - | 48.898.227.493 | 48.898.227.493 |
| Tổng tài sản hợp nhất | 20.735.768.782.859 | 2.020.395.217.653 | 38.652.169.048 | 2.017.082.698.564 | (3.192.617.184.295) | 21.619.281.683.829 |
| Nợ phải trả | | | | | | |
| Nợ ngắn hạn | 11.599.049.668.954 | 118.581.122.376 | 19.923.629.656 | 451.302.356.898 | (1.741.653.070.324) | 10.447.203.707.560 |
| Nợ dài hạn | 962.557.211.974 | 1.204.572.556.187 | - | 1.136.435.896.269 | 32.306.662.234 | 3.335.872.326.664 |
| Tổng Nợ phải trả hợp nhất | 12.561.606.880.928 | 1.323.153.678.563 | 19.923.629.656 | 1.587.738.253.167 | (1.709.346.408.090) | 13.783.076.034.224 |

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

| | Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản | Sản xuất công nghiệp | Hoạt động giáo dục | Dịch vụ thương mại | Loại trừ nội bộ và điều chỉnh | Hợp nhất |
|---|---|-------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Doanh thu | | | | | | |
| Doanh thu | 9.960.499.892.896 | 886.267.237.218 | 140.820.934.396 | 721.419.076.506 | (1.977.949.819.477) | 9.731.057.321.539 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 33.992.560 | - | - | 26.454.546 | - | 60.447.106 |
| Doanh thu thuần | 9.960.465.900.336 | 886.267.237.218 | 140.820.934.396 | 721.392.621.960 | (1.977.949.819.477) | 9.730.996.874.433 |
| Chi phí kinh doanh | 9.203.022.284.661 | 579.574.093.548 | 127.630.286.025 | 566.051.882.248 | (1.955.307.822.085) | 9.041.662.732.655 |
| - Giá vốn hàng bán | 9.203.022.284.661 | 579.574.093.548 | 127.630.286.025 | 566.051.882.248 | (1.955.307.822.085) | 8.520.970.724.397 |
| - Chi phí không phân bổ | | | | | | 520.692.008.258 |
| Kết quả hoạt động kinh doanh | 757.443.615.675 | 306.693.143.670 | 13.190.648.371 | 155.340.739.712 | (22.641.997.392) | 689.334.141.778 |
| Phần lãi trong các công ty liên doanh liên kết | | | | | | 89.536.877.208 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | | | 259.460.496.178 |
| Chi phí tài chính | | | | | | 293.649.064.732 |
| Lợi nhuận khác | | | | | | 50.364.486.035 |
| Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | | | 795.046.936.467 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | | | 154.874.082.003 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | | | | | 1.188.651.263 |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | | | 638.984.203.201 |

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (Trình bày lại)

| | Thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản VND | Sản xuất công nghiệp VND | Hoạt động giáo dục VND | Dịch vụ thương mại VND | Loại trừ nội bộ và điều chỉnh VND | Hợp nhất VND |
|---|--|--------------------------------|---------------------------|------------------------------|---|---------------------------|
| Doanh thu | | | | | | |
| Doanh thu | 10.568.911.274.112 | 953.518.832.767 | 117.323.919.995 | 746.816.272.477 | (1.534.158.355.865) | 10.852.411.943.486 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | - | - | - | 283.796.223 | - | 283.796.223 |
| Doanh thu thuần | 10.568.911.274.112 | 953.518.832.767 | 117.323.919.995 | 746.532.476.254 | (1.534.158.355.865) | 10.852.128.147.263 |
| Chi phí kinh doanh | 9.497.385.069.777 | 650.189.188.152 | 100.856.012.857 | 564.014.068.111 | (1.728.611.174.151) | 9.716.698.585.581 |
| - Giá vốn hàng bán | 9.497.385.069.777 | 650.189.188.152 | 100.856.012.857 | 564.014.068.111 | (1.728.611.174.151) | 9.083.833.164.746 |
| - Chi phí không phân bổ | | | | | | 632.865.420.835 |
| - Chi phí quản lý doanh nghiệp | | | | | | |
| Kết quả hoạt động kinh doanh | 1.071.526.204.335 | 303.329.644.615 | 16.467.907.138 | 182.518.408.143 | 194.452.818.286 | 1.135.429.561.682 |
| Phần lãi trong các công ty liên doanh liên kết | | | | | | 96.607.284.833 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | | | 1.015.000.394.709 |
| Chi phí tài chính | | | | | | 305.981.144.505 |
| Lợi nhuận khác | | | | | | 10.806.378.011 |
| Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | | | 1.951.862.474.730 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | | | 292.309.218.611 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | | | | | 30.140.176.075 |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | | | 1.629.413.080.044 |

32. DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Năm nay VND | Năm trước (Trình bày lại) VND |
|---|--------------------------|-------------------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | |
| Doanh thu hoạt động xây lắp | 5.785.299.182.211 | 6.023.815.253.003 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 1.756.868.558.759 | 2.164.673.837.808 |
| Doanh thu sản xuất công nghiệp | 1.090.863.321.980 | 1.623.208.927.300 |
| Doanh thu hoạt động giáo dục | 140.820.934.396 | 117.323.919.995 |
| Doanh thu cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 957.205.324.193 | 923.390.005.380 |
| | 9.731.057.321.539 | 10.852.411.943.486 |
| Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (chỉ tiết tại Thuyết minh số 42) | 166.688.096.623 | 329.345.905.496 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | | |
| Giảm giá hàng bán | - | (222.418.434) |
| Hàng bán bị trả lại | (60.447.106) | (61.377.789) |
| | (60.447.106) | (283.796.223) |

33. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | Năm nay VND | Năm trước (Trình bày lại) VND |
|--|--------------------------|-------------------------------------|
| Giá vốn hoạt động xây lắp | 5.512.055.695.079 | 5.538.114.766.222 |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 1.406.704.901.240 | 1.629.405.525.392 |
| Giá vốn sản xuất công nghiệp | 796.628.449.207 | 1.052.032.381.678 |
| Giá vốn hoạt động giáo dục | 127.630.286.025 | 100.856.012.857 |
| (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho | - | (14.502.901.642) |
| Trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng | 594.431.629 | 8.248.484.517 |
| Giá vốn cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 677.356.961.217 | 769.678.895.722 |
| | 8.520.970.724.397 | 9.083.833.164.746 |

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Năm nay VND | Năm trước (Trình bày lại) VND |
|---------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Chi phí nguyên vật liệu | 3.729.420.759.436 | 4.623.012.349.736 |
| Chi phí nhân công | 1.671.430.432.270 | 1.973.061.852.484 |
| Chi phí khấu hao | 258.896.629.751 | 361.685.679.073 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.851.780.310.905 | 1.633.540.736.041 |
| Khác | 1.401.393.021.325 | 733.648.079.740 |
| | 8.912.921.153.687 | 9.324.948.697.074 |

35. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | <u>Năm nay</u> <u>VND</u> | <u>Năm trước</u> <u>VND</u> |
|--|-------------------------------|---------------------------------|
| Lãi tiền gửi và cho vay | 205.960.482.211 | 178.183.622.652 |
| Lãi từ thanh lý công ty liên kết | - | 71.888.134.287 |
| Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính | 3.661.920.000 | 1.097.640.000 |
| Cổ tức được chia | 16.890.484.071 | 932.427.000 |
| Lãi do thoái vốn tại các công ty con | - | 757.246.648.898 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | 32.910.576.718 | 518.402.467 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 37.033.178 | 5.133.519.405 |
| | <u>259.460.496.178</u> | <u>1.015.000.394.709</u> |

36. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <u>Năm nay</u> <u>VND</u> | <u>Năm trước</u> <u>VND</u> |
|--|-------------------------------|--------------------------------|
| Chi phí lãi vay | 273.501.507.239 | 285.076.948.138 |
| Trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn | 8.671.885.515 | 8.446.415.178 |
| Lãi chậm trả nhà thầu | 7.053.212.847 | - |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | 926.827.864 | 4.508.077.832 |
| Chi phí tài chính khác | 3.495.631.267 | 7.949.703.357 |
| | <u>293.649.064.732</u> | <u>305.981.144.505</u> |

37. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | <u>Năm nay</u> <u>VND</u> | <u>Năm trước</u> <u>VND</u> |
|---|-------------------------------|--------------------------------|
| Chi phí bán hàng phát sinh trong năm | | |
| Chi phí nhân viên | 26.003.984.885 | 24.369.118.391 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 9.214.613.141 | 9.501.200.240 |
| Chi phí nguyên vật liệu | 19.877.671.296 | 12.645.192.603 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 14.149.382.054 | 4.642.718.192 |
| Chi phí bằng tiền khác | 6.325.500.181 | 48.491.058.798 |
| | <u>75.571.151.557</u> | <u>99.649.288.224</u> |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm | | |
| Chi phí nhân viên | 252.721.923.173 | 297.882.596.816 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 12.192.440.110 | 32.438.341.251 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 27.894.340.075 | 36.451.916.508 |
| Thuế, phí và lệ phí | 1.497.241.547 | 3.592.620.301 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 3.750.958.460 | 7.338.739.920 |
| Trích lập dự phòng phải thu khó đòi | 30.852.904.590 | 41.515.752.608 |
| Chi phí nguyên vật liệu | 464.109.275 | 2.289.856.931 |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 7.394.648.761 | 6.527.611.637 |
| Chi phí bằng tiền khác | 108.952.846.396 | 105.178.696.639 |
| | <u>445.721.412.387</u> | <u>533.216.132.611</u> |

38. THU NHẬP KHÁC

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Hoàn nhập dự phòng bảo hành các tòa chung cư | 59.164.596.509 | 17.303.197.612 |
| Lãi do thanh lý tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang | 13.267.380.137 | 28.037.800.865 |
| Lãi vay được miễn giảm | 2.982.126.994 | - |
| Tiền phạt thu được từ các đơn vị khác | 206.744.000 | 5.708.524.836 |
| Lãi do đánh giá lại tài sản dùng vốn góp đầu tư | - | 4.307.903.503 |
| Các khoản khác | 18.090.022.937 | 27.013.865.675 |
| | 93.710.870.577 | 82.371.292.491 |

39. CHI PHÍ KHÁC

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lỗ do thanh lý tài sản cố định | 1.144.644.418 | 1.595.690.054 |
| Các khoản phạt thuế và phạt khác | 28.528.309.846 | 40.717.867.659 |
| Các khoản khác | 13.673.430.278 | 29.251.356.767 |
| | 43.346.384.542 | 71.564.914.480 |

40. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm nay VND | Năm trước (Trình bày lại) VND |
|---|------------------------|-------------------------------------|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | |
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế của kỳ báo cáo hiện hành | 154.771.454.932 | 287.008.390.443 |
| - Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành trong năm | 102.627.071 | 5.300.828.168 |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 154.874.082.003 | 292.309.218.611 |

Tổng Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất thông thường 20% hoặc thuế suất ưu đãi theo quy định trên thu nhập chịu thuế của hoạt động chính và 10% trên thu nhập chịu thuế của hoạt động giáo dục.

41. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

| | Năm nay | Năm trước (Trình bày lại) |
|--|------------------------|------------------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông công ty mẹ (VND) | 492.457.529.619 | 1.341.537.121.295 |
| Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách(VND) (i) | - | (71.342.972.644) |
| Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND) | 492.457.529.619 | 1.270.194.148.651 |
| Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu) | 441.710.673 | 441.710.673 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu) | 1.115 | 2.876 |

(i) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 do Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty và các Công ty con chưa quyết định tỷ lệ trích các quỹ này. Nếu loại trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, lợi nhuận thuần thuộc các cổ đông phổ thông sẽ giảm và lãi cơ bản trên cổ phiếu cũng giảm tương ứng.

Tổng Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi lương thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2017 của Tổng Công ty và các công ty con đã được phê duyệt tại các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong năm 2018. Đồng thời, lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông công ty mẹ thay đổi như trình bày tại Thuyết minh số 46, theo đó lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được trình bày lại như sau:

| | Số đã trình bày trên báo cáo năm trước | Số trình bày lại | Chênh lệch |
|---|---|-----------------------------|-------------------|
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu) | 3.037 | 2.876 | (161) |

42. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|--------------------|
| Công ty TNHH An Quý Hùng | Công ty mẹ |
| Công ty TNHH Bất động sản Cường Vũ | Cổ đông lớn |
| Công ty Liên doanh TNHH phát triển đô thị mới An Khánh | Công ty liên doanh |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phá | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Vipaco | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương Mại Vinaconex | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Vina - Sanwa | Bên liên quan khác |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 | Bên liên quan khác |
| Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng | Bên liên quan khác |

Trong năm, Tổng Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

| | <u>Năm nay</u> VND | <u>Năm trước</u> VND |
|---|------------------------|-------------------------|
| Bán hàng | 166.688.096.623 | 329.345.905.496 |
| Công ty Liên doanh TNHH phát triển đô thị mới An Khánh | 157.296.956.140 | 325.471.008.741 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex | 3.020.614.471 | 1.514.896.951 |
| Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả | 555.570.196 | 452.301.814 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 | 75.947.441 | 1.082.708.741 |
| Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang | 5.229.762.545 | 170.529.784 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 | 105.130.000 | - |
| Công ty Cổ phần Vipaco | - | 654.459.465 |
| Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex | 404.115.830 | - |
| Mua hàng | 8.738.944.230 | 90.057.891.442 |
| Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới Anh Khánh | - | 2.878.023.351 |
| Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex | 8.738.944.230 | 69.626.564.825 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 | - | 16.052.994.178 |
| Công ty Cổ phần Ống sợi Thủy tinh Vinaconex | - | 1.500.309.088 |
| Thu nhập lãi vay và lãi trả chậm | 47.653.695.888 | 63.994.123.396 |
| Công ty Liên doanh TNHH Phát triển đô thị mới An Khánh | 25.945.900.897 | 37.148.561.698 |
| Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả | 21.707.794.991 | 26.845.561.698 |
| Thành viên Ban Tổng Giám đốc | | |
| Tiền lương và thưởng | 8.365.744.769 | 8.055.419.000 |
| Thành viên Hội đồng Quản trị | | |
| Tiền lương và thưởng | 2.960.682.498 | 2.052.025.025 |

Trong năm, các cổ đông lớn của Tổng Công ty đã có các giao dịch chuyển nhượng cổ phiếu như sau:

Công ty TNHH An Quý Hưng nhận chuyển nhượng 254.901.153 cổ phiếu, tương đương 57,71% vốn điều lệ từ Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước – Công ty TNHH; và

Công ty TNHH Bất động sản Cường Vũ nhận chuyển nhượng 94.010.175 cổ phiếu, tương đương 21,28% vốn điều lệ từ Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội (Viettel).

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

| | Năm nay | Năm trước |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Phải thu khách hàng | 863.560.595.616 | 1.054.561.360.925 |
| Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh | 795.113.882.937 | 1.017.312.000.991 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang | 37.451.609.602 | 37.001.840.020 |
| Công ty TNHH An Quý Hưng | 30.795.103.163 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 | 199.999.914 | 247.519.914 |
| Trả trước người bán | 4.032.445.098 | 1.859.310.496 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 | 1.655.441.455 | 1.655.441.455 |
| Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng | 2.174.208.337 | 1.073.735 |
| Công ty Cổ phần Vipaco | 202.795.306 | 202.795.306 |
| Cho vay ngắn hạn | 1.987.863.858 | 6.602.569.108 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 | 1.987.863.858 | 6.602.569.108 |
| Cho vay dài hạn | 1.285.059.715.304 | 1.623.816.878.654 |
| Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả | 1.244.768.207.750 | 1.544.922.101.100 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex | 40.291.507.554 | 78.894.777.554 |
| Phải thu khác | 106.353.125.183 | 80.694.538.831 |
| Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh | 101.916.414.336 | 75.970.513.439 |
| Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả | 1.665.911.272 | 2.195.057.318 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 | 1.420.878.855 | 2.497.332.074 |
| Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng | 749.742.872 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex | 388.737.741 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 | 115.643.000 | - |
| Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex | 95.797.107 | 31.636.000 |
| Phải trả người bán | 26.676.728.917 | 44.516.885.398 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 | 21.710.687.221 | 23.028.712.273 |
| Công ty Cổ phần Xuân Mai Đà Nẵng | - | 11.701.865.398 |
| Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex | 1.404.626.360 | 6.324.198.203 |
| Công ty Cổ phần Vina - Sanwa | - | 202.187.993 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 | 3.561.415.336 | 3.259.921.531 |
| Người mua trả tiền trước | 41.377.938.390 | 8.925.919.404 |
| Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang | 29.400.800.000 | - |
| Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh | 11.868.477.644 | 8.677.724.868 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 11 | 108.660.746 | 108.660.746 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex | - | 139.533.790 |
| Doanh thu chưa thực hiện | 34.716.257.396 | 54.035.946.494 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Vinaconex | 9.654.500.367 | 11.007.360.287 |
| Công ty Cổ phần Vina - Sanwa | 8.108.266.833 | 8.319.449.749 |
| Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex | - | 17.309.501.778 |
| Công ty cổ phần xây dựng số 11 | 16.953.490.196 | 17.399.634.680 |

43. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

| | <i>Đơn vị: VND</i> | |
|---|--------------------|-------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tăng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang từ tài sản cố định vô hình | 91.019.000.000 | - |
| Tăng đầu tư xây dựng cơ bản từ hàng tồn kho | 57.937.903.901 | - |
| Phải thu về cho vay bù trừ với khoản vay | 40.065.250.609 | 39.521.359.660 |
| Phải thu thanh lý khoản đầu tư bù trừ với các khoản phải trả | - | 122.256.705.717 |
| Phải thu thanh lý khoản đầu tư bù trừ với người mua trả tiền trước | - | 379.500.000.000 |
| Phân loại hàng tồn kho từ xây dựng cơ bản dở dang | - | 50.911.396.182 |

44. THÔNG TIN KHÁC

Ngày 18 tháng 3 năm 2005, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 56/2005/QĐ-TTg phê duyệt Đề án thí điểm cổ phần hóa Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam. Sau khi hoàn thành cổ phần hóa từ ngày 20 tháng 01 năm 2006, Tổng Công ty chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần và đổi tên thành Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam. Năm 2008, Thanh tra Chính phủ đã tiến hành thanh tra việc cổ phần hóa Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam và kiến nghị lên Thủ tướng Chính phủ một số nội dung liên quan đến việc xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa. Kết luận của Thanh tra Chính phủ được Thủ tướng giao cho Bộ xây dựng, Bộ Tài chính, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội báo cáo và đề xuất ý kiến.

Thông báo số 132/TB-VPCP ngày 16 tháng 6 năm 2016 của Văn phòng Chính phủ nêu "ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Trương Hòa Bình tại cuộc họp xử lý sau thanh tra việc cổ phần hóa Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam" có đề cập một số vấn đề đã được nêu trong báo cáo của Thanh tra Chính phủ. Thông báo này yêu cầu Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội phối hợp với Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng, và Bộ Tư pháp khẩn trương thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ để thu tiền sử dụng đất đối với diện tích các nhà nổi của Tổng Công ty xây trên đất lưu không tại Khu đô thị mới Trung Hòa – Nhân Chính. Thông báo này cũng yêu cầu Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và Tổng Công ty có chính sách hỗ trợ phúc lợi phù hợp cho cộng đồng dân cư sống ở khu vực này.

Đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty đang tiếp tục làm việc, giải trình với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc thực hiện ý kiến kết luận nêu trên. Báo cáo tài chính hợp nhất này chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể phát sinh có liên quan đến các vấn đề theo ý kiến kết luận của Thanh tra Chính phủ do Tổng Công ty chưa xác định được nghĩa vụ một cách đáng tin cậy.

45. CÁC KHOẢN CAM KẾT

- Theo Quyết định số 0190A/2014/QĐ-HĐQT ngày 23 tháng 6 năm 2014, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt "Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghệ cao Hòa Lạc" với tổng mức đầu tư đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là khoảng 1.316,7 tỷ VND. Thời gian thực hiện xây dựng dự kiến của Dự án là 7 năm (2014 – 2020) chia làm 3 giai đoạn, nguồn vốn đầu tư từ nguồn vốn vay, vốn tự có và vốn huy động của khách hàng, bao gồm 20% vốn tự có của Tổng Công ty và 80% vốn khác. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang của dự án là khoảng 127,3 tỷ VND.
- Theo Quyết định số 0220/2018/QĐ-HĐQT ngày 14 tháng 6 năm 2018, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt "Dự án hệ thống cấp nước Vinaconex – Sa Pa, tỉnh Lào Cai" với công suất 15.000 m³/ngày đêm" với tổng mức đầu tư đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là khoảng 253 tỷ VND. Thời gian thực hiện dự kiến của Dự án là 10 năm (2017 – 2026) chia làm 2 giai đoạn với cơ cấu nguồn vốn đầu tư bao gồm 70% vốn vay và 30% vốn tự có của Tổng Công ty. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, giá trị đã thực hiện của Dự án là khoảng 9 tỷ VND.

46. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ

Trong năm, một số công ty con của Tổng Công ty đã trình bày lại số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017. Vì vậy, một số số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được Tổng Công ty trình bày lại theo các quy định kế toán hiện hành cho phù hợp với số liệu năm nay. Cụ thể như sau:

| Chỉ tiêu | Mã số | Số đã báo cáo VND | Điều chỉnh hồi tố VND | Số sau điều chỉnh VND |
|--|-------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 | | | | |
| Hàng tồn kho | 141 | 3.728.578.395.375 | 64.710.269.150 | 3.793.288.664.525 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 37.148.380.071 | (98.244.051) | 37.050.136.020 |
| Nguyên giá của Bất động sản đầu tư | 231 | 2.229.103.511.436 | (627.653.394.393) | 1.601.450.117.043 |
| Giá trị hao mòn lũy kế của Bất động sản đầu tư | 232 | (564.529.131.791) | 24.285.208.216 | (540.243.923.575) |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | 579.539.322.274 | 24.549.196.555 | 604.088.518.830 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 912.272.592.600 | (81.369.868.760) | 830.902.723.840 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 126.078.632.994 | 585.634.117.818 | 711.712.750.812 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 2.744.872.621.203 | 1.477.272.727 | 2.746.349.893.930 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 599.846.444.428 | - | 599.846.444.428 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 958.082.145.522 | 7.014.197.670 | 965.096.343.192 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 1.340.827.955.338 | 477.345.000 | 1.341.305.300.338 |
| Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn | 320 | 2.450.399.896.377 | (477.345.000) | 2.449.922.551.377 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | 25.100.702.527 | 3.439.856.517 | 28.540.559.044 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | 1.099.662.379.136 | (11.811.756.121) | 1.087.850.623.015 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | 111.648.508.285 | (11.966.468.165) | 99.682.040.120 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay | 421b | 988.013.870.851 | 154.712.044 | 988.168.582.895 |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | 1.357.749.234.861 | (10.062.286.257) | 1.347.686.948.604 |
| Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2017 | | | | |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 10.897.798.936.703 | (45.386.993.217) | 10.852.411.943.486 |
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 11 | 9.129.593.094.243 | (45.759.929.497) | 9.083.833.164.746 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 292.210.974.560 | 98.244.051 | 292.309.218.611 |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | 1.629.138.387.815 | 274.692.229 | 1.629.413.080.044 |
| Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ | 61 | 1.341.382.409.251 | 154.712.044 | 1.341.537.121.295 |
| Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát | 62 | 287.755.978.564 | 119.980.185 | 287.875.958.749 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm 2017 | | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 01 | 1.951.489.538.450 | 372.936.280 | 1.951.862.474.730 |
| Khấu hao và phân bổ | 02 | 376.719.508.222 | (15.033.829.149) | 361.685.679.073 |
| Thay đổi các khoản phải thu | 09 | (273.897.409.067) | (8.494.112.644) | (282.391.521.711) |
| Thay đổi hàng tồn kho | 10 | 326.643.736.574 | (81.123.665.970) | 245.520.070.604 |
| Thay đổi các khoản phải trả | 11 | (751.196.907.572) | 15.028.165.199 | (736.168.742.373) |
| Biến động chi phí trả trước | 12 | 81.816.023.334 | 14.660.892.869 | 96.476.916.203 |
| Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21 | (615.609.091.795) | 74.589.613.415 | (541.019.478.380) |

47. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

- Căn cứ theo Quyết định số 0045/2019/QĐ-HĐQT ngày 25 tháng 01 năm 2019, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã phê duyệt chủ trương trình Đại hội đồng Cổ đông thông qua việc thay đổi ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty, cụ thể:
 - Loại bỏ các ngành nghề kinh doanh quy định tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài là 0%;
 - Sửa đổi ngành nghề kinh doanh, trong đó có một số lĩnh vực quy định tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài là 0% hoặc chưa xác định được tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài;
 - Ủy quyền cho Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty được phép điều chỉnh ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh trong trường hợp vẫn còn các ngành nghề khác (nếu có) trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổng Công ty làm hạn chế tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài; thực hiện các thủ tục có liên quan để thay đổi nội dung ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổng Công ty để đảm bảo tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài tại Tổng Công ty không vượt quá 49% vốn điều lệ.
- Căn cứ theo Quyết định số 0046/2019/QĐ-HĐQT ngày 25 tháng 01 năm 2019, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã phê duyệt tạm ứng cổ tức năm 2018 bằng tiền mặt với tỷ lệ chi trả 10% vốn điều lệ tương đương số tiền là 441.710.673.000 VND và thực hiện chi trả cho các cổ đông từ ngày 27 tháng 02 năm 2019. Các cổ đông của Tổng Công ty sẽ phê duyệt mức cổ tức này tại Đại hội cổ đông thường niên. Tổng Công ty chưa hạch toán khoản cổ tức này vào báo cáo tài chính năm nay. Mức cổ tức đề xuất sẽ được thanh toán cho các cổ đông theo Danh sách chốt cổ đông tại ngày 15 tháng 02 năm 2019.
- Căn cứ theo các Quyết định số 0102/2019/QĐ-HĐQT, 0103/2019/QĐ-HĐQT, 0105/2019/QĐ-HĐQT ngày 18 tháng 02 năm 2019, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã phê duyệt chủ trương thành lập Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex, Công ty Cổ phần Trường để quản lý hệ thống các trường Lý Thái Tổ và Công ty TNHH MTV để quản lý, đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Công nghệ cao 2 – Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.
- Ngày 26 tháng 02 năm 2019, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã ban hành Quyết định số 0139/2019/QĐ-HĐQT về việc phê duyệt phương án mua cổ phiếu quỹ của Tổng Công ty với số lượng cổ phiếu quỹ mua lại tối đa 23.578.299 cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ làm tròn bằng 5,34% tổng số cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển. Thời gian thực hiện dự kiến là trong quý 1 và quý 2 năm 2019.


Nguyễn Lê Thu Hiền
Người lập biểu


Đặng Thanh Huân
Kế toán trưởng


Nguyễn Xuân Đông
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2019

